

16. Wahlperiode

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin
(Wohnraumgesetz Berlin - WoG Bln)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses können über die Internetseite

www.parlament-berlin.de (Startseite>Parlament>Plenum>Drucksachen) eingesehen und abgerufen werden.

Der Senat von Berlin
- Stadt IV A 21 -
Tel.: 90139 (9139) - 4761

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin
(Wohnraumgesetz Berlin - WoG Bln)

A. Problem

Angesichts des durchschnittlich geringen Einkommens vieler Berliner Haushalte kommt dem Sozialen Wohnungsbau nach wie vor die wohnungspolitisch wichtige Funktion der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in der Stadt zu. Allerdings besteht nach wie vor das Problem der sukzessiven Verringerung des Sozialwohnungsbestandes durch den Auslauf der öffentlichen Wohnungsbindungen, der absehbar in den nächsten Jahren zu einer deutlichen Verringerung von derzeit rund 160.000 auf rund 120.000 gebundenen Sozialwohnungen im Jahr 2020 führen wird. Zudem bestehen aus unterschiedlichen Gründen, beispielsweise aufgrund der in dreijährlichem Turnus stattfindenden Erhöhungen der berechnungsrechtlichen Ansätze für die Instandhaltung und die Verwaltung der Objekte Mieterhöhungsspielräume, die das durchschnittliche Mietniveau des Sozialen Wohnungsbaus schrittweise anheben. Insbesondere auch aufgrund der im Förderungssystem für den Sozialen Wohnungsbau planmäßig angelegten jährlichen Mietsteigerungen von rund 13 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich haben erhebliche Teile des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin derzeit ein Mietniveau erreicht, dessen Höhe für den Kreis der wohnberechtigten Haushalte als nicht mehr tragbar und geeignet erscheint.

Ferner besteht aufgrund der befristeten Ermächtigung gemäß § 12 Absatz 2 des Altschuldenhilfegesetzes zugunsten der Bundesländer und dem damit verbundenen Auslauf des Belegungsbindungsgesetzes zum 31. Dezember 2013 für Berlin das Problem, dass weite Teile der derzeit noch belegungsgebundenen Wohnungen im Ostteil der Stadt dann frei vermietbar sein werden. Auch insoweit erhöht sich die wohnungspolitische Bedeutung des Sozialen Wohnungsbaus für die gezielte Wohnraumversorgung in den nächsten Jahren.

Zudem besteht bei den im Sozialen Wohnungsbau geförderten Objekten, die auf der Grundlage des Senatsbeschlusses vom 04.02.2003 keine Anschlussförderung erhalten, für die betroffenen Mieter das Problem der äußerst kurz bemessenen Überlegungs- und Kündigungsfristen nach Ankündigung der einseitigen Mieterhöhung gemäß § 10 Wohnungsbindungsgesetz. Der Verfügungsberechtigte darf nach geltenden bundesrechtlichen Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885, 1893) und

des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407), grundsätzlich die Kostenmiete verlangen.

Die während der fünfzehnjährigen Phase der Grundförderung mittels Aufwendungshilfen „herabsubventionierte“ Miete kann somit nach Auslauf der Grundförderung jederzeit mit sehr kurzen Ankündigungs- und Überlegungsfristen erheblich angehoben werden. Theoretisch sind Anhebungen bis auf die volle Kostenmiete möglich. Zwar sind vor dem Hintergrund eines weiterhin in großen Teilen entspannten Berliner Wohnungsmarktes die von der Nichtgewährung der Anschlussförderung betroffenen Verfügungsberechtigten überwiegend „mit Augenmaß“ bei Mieterhöhungen vorgegangen (vgl. den Jahresbericht 2009 – Umstellung und Folgen der Einstellung der Anschlussförderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau – Drucksache 16/3259, S. 7,8). In mehreren Einzelfällen sind aber auch schon drastische Mietenanhebungen vorgekommen. Nach geltendem Recht bleiben den Mieterinnen und Mietern für ihre Entscheidungen über das Akzeptieren des Mieterhöhungsverlangens oder zum Umzug nur wenige Wochen. Bei Entscheidung für den Umzug muss in kurzer Zeit eine neue Wohnung gefunden werden und innerhalb von nur rund zweieinhalb Monaten der Umzug erfolgen.

Über die genannten Probleme der möglichen Höhe und der Fristen von Mieterhöhungserklärungen bei Objekten, die keine Anschlussförderung erhalten haben, hinaus besteht für den gesamten Sozialen Wohnungsbau das Bedürfnis, die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes bezüglich der Regelungen zur Dauer der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zu ergänzen. Voraussetzung der bisherigen Regelungen im Wohnungsbindungsgesetz ist grundsätzlich die vollständige Rückzahlung der öffentlichen Mittel. Ausdrückliche Regelungen, die auch eine vorzeitige, aber nur teilweise Rückzahlung der öffentlichen Mittel vorsehen, gibt es weder im öffentlich geförderten Mietwohnungsbereich noch bei Wohneigentum. Derzeit kommt nur eine entsprechende Anwendung von § 15 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe a Wohnungsbindungsgesetz in Betracht mit der Folge, dass das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zum Ende des Kalenderjahres eintritt, nach dem die Darlehen nach Maßgabe der ursprünglichen Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären. Hieraus resultieren Bindungszeiten, die sich bei Notverkäufen von Wohneigentum und Mietobjekten wertmindernd auf den Verkaufserlös auswirken und somit die in Not geratenen Eigentümer zusätzlich belasten beziehungsweise höhere Folgekosten für den Landeshaushalt bewirken können.

Ferner sind die im Wohnraumförderungsgesetz des Bundes normierten Regelungen zum Kooperationsvertrag hinsichtlich der für Berlin notwendigen Ausgestaltung im Einzelnen nicht ausreichend.

B. Lösung

Die unter A. dargestellten Probleme werden mit der neuen gesetzlichen Regelung des Wohnraumgesetzes Berlin wie folgt gelöst:

1. Die Überlegungs- und Kündigungsfristen für Mieterinnen und Mieter in Objekten, die vom „Wegfall“ der Anschlussförderung betroffen sind, werden deutlich auf insgesamt bis zu sechs Monate verlängert.
2. Zudem wird für diese Objekte bei einem Eigentumsübergang im Insolvenzverfahren oder beim wirtschaftlichen Wechsel des Verfügungsberechtigten das sofortige Ende der öffentlichen Wohnungsbindungen mit der Folge bestimmt, dass sodann unmittelbar das allgemeine Wohnraummietrecht mit der Bindung an die ortsübliche Vergleichsmiete Anwendung findet. Die nach bisherigem Recht möglichen extremen

Mietanhebungen bis zur Kostenmiete nach Auslauf der ersten Förderphase sind in diesen Fällen ausgeschlossen. Damit wird spekulativen Käufen wirkungsvoll begegnet.

3. Ferner wird den Verfügungsberechtigten für Objekte ab dem Wohnungsbauprogramm 1972 die Möglichkeit der vorzeitigen barwertigen Rückzahlung ihrer Aufwendungsdarlehen auf vertraglicher Basis eröffnet. Hierbei wird als Anreiz für die Rückzahlung des Aufwendungsdarlehens bis zum Ende des Jahres 2013 ein Abschlag gewährt. Zudem wird bei Inanspruchnahme der Rückzahlungsmöglichkeit jede zweite der im Objekt frei werdenden Wohnungen aus den Wohnungsbindungen entlassen, wobei die verbleibenden Wohnungsbindungen auch in Ersatzobjekten des Verfügungsberechtigten nachgewiesen werden können. Abweichende Vereinbarungen hiervon sind im Rahmen kooperationsvertraglicher Vereinbarungen zulässig. Dieses Modell wird sowohl vorzeitige Einnahmen für den Landeshaushalt generieren, als auch zum Teil zur sofortigen, weil vertraglich vereinbarten, Unterschreitung der preisrechtlich zulässigen Miete (Verpflichtungsmiete) führen.
4. Die bisher bestehenden Probleme bezüglich der Fortdauer der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ werden für öffentlich geförderte Eigentumsmaßnahmen durch Neuregelungen zum Bindungsende gelöst. Das betrifft
 - die Kündigung von Darlehen mit vollständiger Rückzahlung des zurückgeforderten Betrages,
 - die vorzeitige Rückzahlung von Darlehen unter Gewährung eines Schuldnachlasses,
 - den Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung nach Verkauf des Objekts in Notlage,
 - den Erlass oder die unbefristete Niederschlagung bei Uneinbringlichkeit des noch ausstehenden Forderungsbetrages sowie
 - die vollständige Rückzahlung der Darlehen für eine geförderte Einliegerwohnung.
6. Das Recht der Kooperationsverträge wird hinsichtlich der Berliner Anforderungen präzisiert. Die im sozialen Mietwohnungsbau vorhandenen Probleme sollen möglichst im Einvernehmen mit den Eigentümern kooperationsvertraglich gelöst werden.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

1. Alternativen

Die unter A. dargestellten Probleme des Sozialen Wohnungsbaus sind strukturell gravierend und nach den derzeit geltenden bundesgesetzlichen Regelungen nicht lösbar. Die Lösung ist nur auf der Grundlage einer landesgesetzlichen Neuregelung umsetzbar, für welche der durch die Föderalismusreform in das Grundgesetz eingefügte Artikel 125a die Rechtsgrundlage bietet. Der vorgelegte Gesetzentwurf ergänzt das Bundesrecht in den genannten Bereichen.

Aufgrund des unter A. dargestellten Problemprofils hat sich der Senat entschieden, die Lösungen im Rahmen eines Stufenmodells umzusetzen.

Zunächst werden mit dem vorliegenden Gesetzentwurf einvernehmliche kooperationsvertragliche Einzelfalllösungen angestrebt, deren Umsetzung auf einen Zeitraum bis zum Ende des Jahres 2013 begrenzt ist. Nach Ablauf dieses Zeitraumes werden die Ergebnisse dieser ersten Stufe evaluiert und auf dieser Grundlage vom Senat entschieden, ob weitergehende

gesetzliche Vorgaben notwendig sind.

Der Gesetzentwurf ist deshalb zunächst auf die Lösung der als besonders vordringlich erachteten Probleme begrenzt. Eine eventuell weiterreichende Lösung wird der weiteren Entwicklung insbesondere hinsichtlich kooperationsvertraglicher Möglichkeiten vorbehalten bleiben.

2. Rechtsfolgenabschätzung

- a) Die Verlängerung der Kündigungs- und Überlegungsfristen verringert bei allen Mieterinnen und Mietern von Objekten, die keine Anschlussförderung erhalten haben, den Druck, sich bei Mieterhöhungen äußerst kurzfristig über die Fortsetzung des Mietverhältnisses beziehungsweise den Umzug in eine andere zu suchende Wohnung entscheiden zu müssen.
- b) Der Wegfall des Kostenmietprinzips schränkt bei Zwangsversteigerung oder bei wirtschaftlichem Wechsel des Verfügungsberechtigten bei den Objekten zu a) die Spielräume für Mieterhöhungen erheblich ein und schafft insofern größere Planungssicherheit für die Bestandsmieterhaushalte.
- c) Bei Inanspruchnahme der Möglichkeit zur barwertigen Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen unterliegen 50 vom Hundert der nach Rückzahlung frei werdenden Wohnungen nicht mehr den öffentlichen Wohnungsbindungen. Die Anzahl der im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus gebundenen Wohnungen wird sich somit nach Inkrafttreten des Gesetzes über das bisher planmäßig zu verzeichnende Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ in den geförderten Objekten hinaus verringern.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Das Wohnraumgesetz Berlin hat keine Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern. Es wendet sich unmittelbar an Frauen und Männer sowie an juristische Personen des Privatrechts. Die Wirkungen treten unabhängig vom Geschlecht der Betroffenen ein. Auswirkungen auf die unterschiedlichen Lebenssituationen von Frauen und Männern sind nicht zu erwarten.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die Kostenauswirkungen des Wohnraumgesetzes Berlin auf Private oder Wirtschaftsunternehmen werden sich insbesondere bei Inanspruchnahme der durch das Wohnraumgesetz eröffneten Möglichkeit zur vorzeitigen barwertigen Rückzahlung des Förderdarlehens und der damit verbundenen Regelungen niederschlagen. Verfügungsberechtigte, die die Barwertablösung der Aufwendungsdarlehen bis Ende 2013 nutzen, erhalten einen Abschlag von bis zu 10 vom Hundert auf den Barwert. Zudem endet für jede zweite frei werdende Wohnung die Eigenschaft „öffentlich gefördert“, so dass diese frei vermietbar ist. Hier wird durch die Entlassung von 50 vom Hundert der frei werdenden Wohnungen aus den öffentlichen Wohnungsbindungen sowie die Möglichkeit, die in den öffentlichen Wohnungsbindungen verbleibenden Wohnungen auch in Ersatzobjekten nachweisen zu können, für die Verfügungsberechtigten zumindest mittel- und langfristig die wirtschaftliche Stabilität der Bewirtschaftung gesichert. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass die Entlassung von Sozialwohnungen aus den öffentlichen Wohnungsbindungen im Rahmen der in § 2 geregelten barwertigen Rückzahlung des Aufwendungsdarlehens keine Auswirkung auf die wohnenden Mieter hat.

F. Gesamtkosten

1. Finanzielle Auswirkungen:

Unter der Annahme des bisher im Rahmen der Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen der Wohnungsbauprogrammjahre 1972 bis 1976 durchschnittlich erzielten Barwertes in Höhe von rund 67 vom Hundert vom nominalen Restbetrag der Aufwendungsdarlehen ergibt sich ein maximales barwertiges Rückzahlungsvolumen von rund 1.877 Mio. €.

Geht man davon aus, dass rund 15 vom Hundert der Eigentümer dieses Angebot der barwertigen Rückzahlung in Anspruch nehmen und ein Abschlag von 10 vom Hundert auf den Barwert gewährt wird, entspräche dies einem Barwertbetrag von 253 Mio. €. Berlin würde hiervon außerplanmäßige Einnahmen von rund 205 Mio. € bei Kapitel 1295, Titel 16141 und 18141 verbuchen. Bei linearer Verteilung ab dem zweiten Halbjahr 2011 bis Ende 2013 werden im Jahr 2011 Mehreinnahmen in Höhe von rund 41 Mio. € und in den Jahren 2012 und 2013 jeweils Mehreinnahmen in Höhe von rund 82 Mio. € entstehen. Die verbleibenden 48 Mio. € stehen aufgrund vertraglicher Vereinbarungen der IBB zu – siehe auch nachstehend zu 2.

Sofern die Aufwendungsdarlehen vorzeitig barwertig zurückgezahlt werden, reduzieren sich damit die bisher geplanten zukünftigen Einnahmen. Eine genaue Festlegung auf die Höhe und in welchem Zeitraum sich dies widerspiegeln würde ist jedoch nicht möglich. Da in der Langfristplanung für Einnahmen nur die Objekte enthalten sind, für die bereits die Zins- und Tilgungspläne vorliegen, gibt es hier durch neu in die Bedienphase hinzukommende Objekte ständige Fortschreibungen, die dann auch die Einnahmereduzierungen durch vorzeitige Rückzahlungen berücksichtigen werden.

2. Auswirkungen des Gesetzes auf die Investitionsbank Berlin hinsichtlich der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden insbesondere bis zum Ende des Jahres 2013 im Rahmen der auf diesen Zeitraum befristeten barwertigen Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen unter Gewährung eines Abschlages zu verzeichnen sein.

Die Schätzung geht bei einer Inanspruchnahme der Regelung von 15 vom Hundert der Verfügungsberechtigten von vorzeitigen Einnahmen in Höhe von rund 253 Mio. € aus. Hieran steht der IBB gemäß den Regelungen des Grundvertrages sowie der barwertigen Rückführung des Verwaltungskostenbeitrages ein Anteil von rund 19 vom Hundert, somit rund 48 Mio. € zu. Kompensiert werden diese Erträge mittel- und langfristig durch den Entfall der ansonsten in den Folgejahren planmäßig zufließenden laufenden Verwaltungskostenbeiträge der IBB für die Aufwendungsdarlehen.

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Es werden keine unmittelbaren Angelegenheiten des Landes Brandenburg berührt.

H. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Der Senat von Berlin
- Stadt IV A 21 -
Tel.: 90139 (913) - 4761

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

über Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

G e s e t z

über den Sozialen Wohnungsbau
in Berlin

(Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln)

Vom ...

INHALTSÜBERSICHT

ERSTER ABSCHNITT

Mieterhöhungsverfahren, barwertige Rückzahlung, Kooperationsvertrag

- § 1 Kündigungs- und Überlegungsfrist bei Mieterhöhung in Objekten, die keine Anschlussförderung erhalten haben
- § 2 Vorzeitige Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen, vertragliche Vereinbarung zur Miete
- § 3 Kooperationsvertrag

ZWEITER ABSCHNITT

Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

- § 4 Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Objekten, die keine Anschlussförderung erhalten haben
- § 5 Mietwohnungsbau - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger nicht vollständiger Rückzahlung
- § 6 Mietwohnungsbau - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Erlass und unbestimmter Niederschlagung sowie Notverkauf mit Zustimmung der Bewilligungsstelle
- § 7 Wohneigentum - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vollständiger Rückzahlung
- § 8 Wohneigentum – Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger nicht vollständiger Rückzahlung
- § 9 Wohneigentum - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Erlass, Niederschlagung oder besonderer Zahlungsvereinbarung nach einer aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlichen Veräußerung
- § 10 Überleitungsvorschrift für das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vorzeitiger nicht vollständiger Rückzahlung aufgrund Vertrag, Erlass oder Niederschlagung
- § 11 Überleitungsvorschrift für das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Zwangsversteigerung, freihändigem Verkauf und wirtschaftlichem Wechsel des Verfügungsberechtigten

DRITTER ABSCHNITT

Übergangs- und Schlussbestimmungen

- § 12 Erlass von Verwaltungsvorschriften
- § 13 Überleitungsbestimmungen für Maßnahmen und Entscheidungen nach altem Recht
- § 14 Aufgaben und Zuständigkeiten
- § 15 Inkrafttreten

ERSTER ABSCHNITT

Mieterhöhungsverfahren, barwertige Rückzahlung, Kooperationsvertrag

§ 1

Kündigungs- und Überlegungsfrist bei Mieterhöhungen in Objekten, die keine Anschlussförderung erhalten haben

Macht der Verfügungsberechtigte einer mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen geförderten Wohnung, deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren (Grundförderung) nach dem 31. Dezember 2002 endet, eine Mieterhöhung geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Monat, in dem die Erklärung des Verfügungsberechtigten zugegangen ist (Überlegungsfrist), außerordentlich mit Wirkung bis spätestens zum Ablauf des sechsten Monats nach Zugang der Erklärung kündigen. Kündigt der Mieter innerhalb dieser Frist das Mietverhältnis, tritt die Mieterhöhung nicht ein. Andernfalls tritt die Mieterhöhung nach Ablauf der Überlegungsfrist ein.

§ 2

Vorzeitige Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen, vertragliche Vereinbarung zur Miete

(1) Bei Wohngebäuden, die in den Wohnungsbauprogrammen ab 1972 mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüssen gefördert wurden (geförderte Objekte), können die im Rahmen der Förderung bewilligten Aufwendungsdarlehen im Rahmen eines Kooperationsvertrages nach § 3 unter Vereinbarung von Mietpreisbindungen zum Barwert befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 zurückgezahlt werden. Die Barwertberechnung erfolgt auf das Datum der Rückzahlung. Sie schließt die über die planmäßige Laufzeit der Aufwendungsdarlehen zu entrichtenden Verwaltungskostenbeiträge ein. Die planmäßige Auszahlung weiterer Aufwendungshilfen wird zum Stichtag der barwertigen Rückzahlung beendet, wobei planmäßig noch nicht ausgezahlte Aufwendungshilfen barwertig auf den Rückzahlungsbetrag angerechnet werden. Sätze 1 bis 4 finden auf die ab dem Wohnungsbauprogrammjahr 1989 mit Baudarlehen der Investitionsbank Berlin sowie ergänzenden Aufwendungsdarlehen geförderten Objekte keine Anwendung.

(2) Von dem nach Absatz 1 berechneten Rückzahlungsbetrag kann auf der Grundlage einer kooperationsvertraglichen Vereinbarung nach § 3 in Abhängigkeit von den jeweiligen Mieterregelungen ein Abzug in Höhe von bis zu 10 vom Hundert des nach Absatz 1 berechneten Rückzahlungsbetrages erfolgen.

(3) Näheres zu Konditionen und Verfahrensregelungen zur Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen einschließlich der Bestimmung der Miethöhe und des Zeitraumes für ein Barwertangebot nach Maßgabe der Absätze 1 und 2 regeln Verwaltungsvorschriften.

§ 3

Kooperationsvertrag

Abweichend von § 7 Absatz 4 Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober

2006 (BGBl. I S. 2407) und § 15 Absatz 1 Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S.2376), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010

(BGBl. I S. 1885,1893), können Kooperationsverträge auch Regelungen über Mietpreisbindungen nach § 2 Absatz 2 und über die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gemäß § 5 Absatz 2 dieses Gesetzes beinhalten.

ZWEITER ABSCHNITT

Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

§ 4 Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Objekten, die keine Anschlussförderung erhalten haben

(1) Bei mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen geförderten Objekten, deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren (Grundförderung) nach dem 31. Dezember 2002 ausläuft, endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“

1. im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks oder Erbbaurechts mit der Erteilung des Zuschlags;
2. im Falle eines freihändigen Verkaufs im Zeitpunkt der wirksamen Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder der Wohnung auf den Erwerber;
3. im Falle der Übertragung der Befugnis zur wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks oder der Wohnung auf einen Dritten, insbesondere durch Fälle der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums im Sinne des § 39 Absatz 2 Nummer 1 Abgabenordnung oder durch die Einräumung eines Nießbrauchsrechts oder einer Reallast;
4. mit der Eintragung des Beitritts neuer Gesellschafter bzw. eines Wechsels von Gesellschaftern einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, in das Handelsregister, sobald die Summe der Haftsummen aller nach Inkrafttreten dieses Gesetzes beigetretenen Kommanditisten die Summe der Haftsummen jener Kommanditisten, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes Gesellschafter der Kommanditgesellschaft waren, übersteigt;
5. mit Eintragung der Auswechslung des Komplementärs einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, in das Handelsregister;
6. mit der Veräußerung von mehr als 50 vom Hundert der Gesellschaftsanteile an der Komplementär-Gesellschaft einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, zu dem Zeitpunkt, zu dem der Erwerber seine Rechte gegenüber der Komplementär-Gesellschaft erstmalig ausüben darf;
7. in Fällen, die mit den Nummern 3 bis 5 wirtschaftlich gleich gelagert sind, insbesondere indem – ohne dass ein Wechsel des Verfügungsberechtigten an dem betreffenden Grundstück oder der betreffenden Wohnung eintritt – das überwiegende wirtschaftliche Interesse am Grundstücks- oder Wohnungseigentum oder der bestimmende Einfluss auf

die Gesellschaft, die Grundstücks- oder Wohnungseigentümerin ist, von den bisherigen Gesellschaftern auf Dritte, insbesondere neue Gesellschafter, übergeht.

(2) Der Verfügungsberechtigte hat die Investitionsbank Berlin in sämtlichen Fällen des Absatzes 1, insbesondere auch von Art und Umfang

1. der Übertragung der Befugnis zur wirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks oder einer Wohnung oder
2. des Übergangs des wirtschaftlichen Interesses am Grundstücks- oder Wohnungseigentum oder des bestimmenden Einflusses auf die Gesellschaft, die Grundstücks- oder Wohnungseigentümerin ist, auf einen Dritten,

unverzüglich schriftlich zu unterrichten.

§ 5

Mietwohnungsbau - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger nicht vollständiger Rückzahlung

(1) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung unter Gewährung eines Schuldnachlasses vorzeitig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des 20. Kalenderjahres nach dem Jahr der vollständigen Rückzahlung des vereinbarten Betrages, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären.

(2) Ist das Aufwendungsdarlehen nach Maßgabe des Absatzes 1 vorzeitig zum Barwert zurückgezahlt, so endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ für jede zweite der ab diesem Zeitpunkt im geförderten Objekt frei werdende Wohnung. Mindestens die Hälfte der in dem Objekt befindlichen Wohnungen unterliegt weiterhin planmäßig auf Dauer den öffentlichen Bindungen mit einer verbleibenden Bindungsdauer von 20 Jahren. Abweichende Vereinbarungen nach Satz 1 sind im Rahmen von Kooperationsverträgen (§ 3) zulässig. Der Verfügungsberechtigte hat dem zuständigen Bezirksamt nach dem Freiwerden die Wohnungen mitzuteilen, für die die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gemäß Satz 1 besteht, bleibt oder endet. Durch Vereinbarungen mit dem zuständigen Bezirksamt können Bindungen mit Zustimmung der zuständigen Stelle auf Ersatzwohnungen des Verfügungsberechtigten übertragen werden, die dann noch mindestens 20 Jahre die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ haben.

§ 6

Mietwohnungsbau - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Erlass und unbefristeter Niederschlagung sowie Notverkauf mit Zustimmung der Bewilligungsstelle

(1) Sind die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel gemäß § 59 Absatz 1 Satz 1 Landeshaushaltsordnung (LHO) teilweise oder vollständig erlassen oder unbefristet niedergeschlagen worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären.

(2) Sofern im Rahmen eines Notverkaufs mit Zustimmung der Bewilligungsstelle oder des Gläubigers der öffentlichen Mittel als Alternative zu einer andernfalls drohenden Zwangsversteigerung des geförderten Objektes ein Eigentumswechsel stattfindet, in dessen Zuge mit dem Erwerber ein Schuldverhältnis über die im Rahmen des Verkaufs nicht vollständig zu-

rückgeführten öffentlichen Mittel nicht begründet oder fortgesetzt wird, endet die Eigenschaft "öffentlich gefördert" zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach vollzogener Eigentumsumschreibung. Das Schuldverhältnis über die öffentlichen Mittel mit dem Veräußerer bleibt hiervon unberührt. Der Erwerber ist im Kaufvertrag zu verpflichten, die Mieter vom Umstand und voraussichtlichen Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft "öffentlich gefördert" zu informieren und diese Verpflichtung bis zum Fristablauf auch eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

(3) Die Absätze 1 und 2 finden auf die in § 4 bestimmten Objekte keine Anwendung.

§ 7

Wohneigentum - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vollständiger Rückzahlung

(1) Wurde der Wohnraum als selbst genutztes Wohneigentum (Eigenheim, Eigensiedlung oder selbstgenutzte Eigentumswohnung) gefördert, gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt des planmäßigen Endes des Förderzeitraumes. Im Falle der ausschließlichen Förderung mit Zuschüssen enden die öffentlichen Wohnungsbindungen mit dem Verzicht auf die weitere Auszahlung der Zuschüsse. Bei planmäßiger oder vorzeitiger vollständiger Rückzahlung der Darlehen aus öffentlichen Mitteln enden die öffentlichen Wohnungsbindungen mit der vollständigen Rückzahlung dieser Darlehen. Dies gilt auch im Falle der vollständigen Rückzahlung wegen Kündigung.

(2) Sind die öffentlichen Mittel für zwei Wohnungen eines Eigenheimes oder eines Kaufeigenheimes bewilligt worden (Hauptwohnung und Einliegerwohnung), endet die Bindung auch für die einzelne Wohnung, wenn der auf sie entfallende Anteil der als Darlehen gewährten Mittel zurückgezahlt und/oder der anteilige Zuschussbetrag nicht mehr gezahlt wird.

(3) Eine Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, gilt als selbstgenutzt, wenn sie vom Verfügungsberechtigten oder seinen Angehörigen als Berechtigte im Sinne dieses Gesetzes tatsächlich persönlich genutzt wird; erfolgt in dem Falle die Selbstnutzung nach Rückzahlung, so gilt die Wohnung vom Beginn der Selbstnutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.

§ 8

Wohneigentum - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger nicht vollständiger Rückzahlung

Sind die für selbstgenutztes Wohneigentum als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel aufgrund eines Schuldnachlasses nicht vollständig zurückgezahlt worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der vollständigen Rückzahlung des vereinbarten Betrages.

§ 9

Wohneigentum - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Erlass, Niederschlagung oder besonderer Zahlungsvereinbarung nach einer aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlichen Veräußerung

(1) Sind die für das selbstgenutzte Wohneigentum als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel gemäß § 59 Absatz 1 Satz 1 Landeshaushaltsordnung erlassen oder unbefristet niederge-

schlagen worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt des Abschlusses der Erlassvereinbarung oder der Bestandskraft des Verwaltungsaktes, der den Erlass enthält, oder bis zum Zeitpunkt der unbefristeten Niederschlagung. Erfolgt die Selbstnutzung des Berechtigten nach Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung in eine Eigentumswohnung nach Abschluss der Erlassvereinbarung oder der Bestandskraft des Verwaltungsaktes, der den Erlass enthält, oder nach der unbefristeten Niederschlagung, so gilt die Wohnung vom Beginn der Selbstnutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.

(2) Wird nach einer aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlichen Veräußerung der für das selbstgenutzte Wohneigentum als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel die Rückzahlung in Raten vereinbart, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Abschluss dieser Zahlungsvereinbarung. Erfolgt nach Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung in eine Eigentumswohnung die Eigennutzung des Berechtigten, so gilt die Wohnung vom Beginn der Selbstnutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.

§ 10

Überleitungsvorschrift für das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vorzeitiger nicht vollständiger Rückzahlung aufgrund Vertrag, Erlass oder Niederschlagung

(1) Ist der vertraglich vereinbarte Betrag zum Barwert vor dem Inkrafttreten des Gesetzes in Höhe von mindestens 95 vom Hundert (erster Teilbetrag) zurückgezahlt worden und wird der verbleibende Betrag (zweiter Teilbetrag) innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes bezahlt, beginnt die Frist des § 5 Absatz 2 bereits am Tag nach der Rückzahlung des ersten Teilbetrages.

(2) Bei einer vollständigen Rückzahlung des vereinbarten Betrages nach § 8 vor dem Inkrafttreten des Gesetzes gilt das selbstgenutzte Wohneigentum als öffentlich gefördert bis zum Tag des Inkrafttretens des Gesetzes. Eine Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, gilt als selbstgenutzt, wenn sie vom Verfügungsberechtigten oder seinen Angehörigen als Berechtigte im Sinne des WoBindG und des WoFG tatsächlich persönlich genutzt wird (selbstgenutztes Wohneigentum); erfolgt in dem Falle die Selbstnutzung nach der Rückzahlung, so gilt die Wohnung bis zum Beginn der Selbstnutzung als öffentlich gefördert.

(3) Wurde die Ratenzahlung nach § 9 vor dem Inkrafttreten des Gesetzes vereinbart und wurden die Fördermittel bei Veräußerung des Wohneigentums nicht oder nicht vollständig auf den Erwerber übertragen, so endet für das selbstgenutzte Wohneigentum mit Inkrafttreten des Gesetzes die Eigenschaft „öffentlich gefördert“. Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt das selbstgenutzte Wohneigentum 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), wenn dieser Zeitpunkt nach dem Inkrafttreten des Gesetzes liegt. Endet der Zeitraum gemäß Satz 2 vor dem Inkrafttreten des Gesetzes, so endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit dem Inkrafttreten des Gesetzes.

(4) Liegt der Zeitpunkt des Erlasses bzw. der unbefristeten Niederschlagung nach § 9 Absatz 1 vor dem Inkrafttreten des Gesetzes, so gilt das selbstgenutzte Wohneigentum als öffentlich gefördert bis zum Inkrafttreten des Gesetzes. Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt das selbstgenutzte Wohneigentum 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 (Förderungszeit-

raum). Erfolgt die Eigennutzung des Berechtigten nach Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung in eine Eigentumswohnung nach Abschluss der Erlassvereinbarung oder der Bestandskraft des Verwaltungsaktes, der den Erlass ausspricht, beziehungsweise nach der unbefristeten Niederschlagung, so gilt die Wohnung bis zum Beginn der Selbstnutzung, mindestens bis zum Inkrafttreten des Gesetzes als öffentlich gefördert.

§ 11

Überleitungsvorschrift für das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Zwangsversteigerung, freihändigem Verkauf und wirtschaftlichem Wechsel des Verfügungsberechtigten

In Fällen des § 4 Absatz 1, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingetreten sind, kann der Verfügungsberechtigte bei der zuständigen Stelle beantragen, dass das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit dem Ablauf des auf die Antragstellung folgenden Kalenderjahres eintritt.

DRITTER ABSCHNITT

Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 12

Erlass von Verwaltungsvorschriften

Verwaltungsvorschriften zur Ausführung dieses Gesetzes erlässt die zuständige Senatsverwaltung im Einvernehmen mit der für Finanzen zuständigen Senatsverwaltung.

§ 13

Überleitungsbestimmungen für Maßnahmen und Entscheidungen nach altem Recht

Vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wirksam gewordene Entscheidungen gelten weiter. Ist über einen Antrag im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes nicht bestandskräftig entschieden, finden die zum Antragszeitpunkt maßgebenden Vorschriften weiterhin Anwendung. In anderen Verwaltungsverfahren gilt das im Zeitpunkt von deren Abschluss geltende Recht, soweit nicht in den nachfolgenden Vorschriften etwas anderes bestimmt ist.

§ 14

Aufgaben und Zuständigkeiten

(1) Zuständig als Förderstelle für die Bearbeitung, Durchführung und Abrechnung bewilligter Förderfälle gemäß den Maßgaben dieses Gesetzes ist die Investitionsbank Berlin.

(2) Zuständige Senatsverwaltung nach diesem Gesetz ist die für das Wohnen zuständige Senatsverwaltung.

§ 15

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung

a) Allgemeines

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034) haben die Länder im Zuge der Föderalismusreform unter anderem die Gesetzgebungskompetenz für den Rechtsbereich der Wohnraumförderung sowie das Wohnungsbindungsrecht erhalten.

Die bestehenden Bestimmungen bleiben indes so lange in Kraft, bis sie durch landesrechtliche Regelungen ersetzt oder ergänzt werden. Der Erlass eines Landesgesetzes bietet die Möglichkeit, die Mängel der verschiedenen betroffenen Bundesgesetze zu überwinden und die Grundlagen eines zukunftsorientierten Umgangs mit dem öffentlich geförderten Sozialen Wohnraum Berlins zu schaffen. Mit dem vorliegenden Gesetz wird von der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin Gebrauch gemacht.

Die vorliegende gesetzliche Neuregelung ergänzt die Vorschriften des bundesrechtlichen Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885,1893), sowie des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG) in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407), und schafft den gesetzlichen Rahmen zur Vermeidung extremer Mieterhöhungen in den vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Objekten des Sozialen Wohnungsbaus bei wirtschaftlichem oder sonstigem Eigentumswechsel sowie die Ausweitung der Kündigungs- und Überlegungsfristen für die dort wohnenden Mieterinnen und Mieter im Rahmen der Stärkung von Mieterrechten.

Darüber hinaus wird den Verfügungsberechtigten die Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen zu einem am Barwert orientierten Betrag im Rahmen einer mit dem Land Berlin zu schließenden kooperationsvertraglichen Vereinbarung eröffnet (§ 2). Diese Regelung soll im Ergebnis die ansonsten planmäßig stattfindenden Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau durch die vertraglich zu vereinbarenden Mietpreisbindungen unterhalb der preisrechtlich zulässigen Mieten (Verpflichtungsmieten) begrenzen. Gleichzeitig werden für die Verfügungsberechtigten durch die Beendigung der öffentlichen Wohnungsbindungen für jede zweite nach Rückzahlung frei werdende Wohnung ergänzende wirtschaftliche Spielräume eröffnet und so die nachhaltige Bewirtschaftung des geförderten Objekts unterstützt.

Zudem steht auch die in § 3 normierte Regelung zum Kooperationsvertrag in engem Zusammenhang mit dem grundsätzlichen Ziel der Mietbegrenzung. Auch hier können über die bundesgesetzlichen Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes im Rahmen von Kooperationsverträgen hinausgehende Vereinbarungen zur Mietbindung geschlossen werden.

Ferner enthält das Wohnraumgesetz Berlin insbesondere im zweiten Abschnitt (§§ 4 ff.) Regelungen, die berlinspezifische bindungsrechtliche Probleme hinsichtlich des Endes der öffentlichen Wohnungsbindungen löst, beispielweise in § 9 Absatz 1 im Hinblick auf geförderte Eigentumsobjekte nach Erlass oder unbefristeter Niederschlagung des Rückzahlungsanspruchs für das Förderdarlehen.

Insgesamt stellen die genannten Instrumente einen nachhaltigen Regelungskomplex dar, der sowohl Instrumente zur Mietbegrenzung enthält als auch das Recht der Wohnungsbindungen - angepasst auf die Situation in Berlin – in der notwendigen Weise regelt.

b) Einzelbegründung

Zum ersten Abschnitt

Wegfall der Anschlussförderung, barwertige Rückzahlung, Kooperationsvertrag

Zu § 1

Kündigungs- und Überlegungsfrist bei Mieterhöhung in Objekten, die keine Anschlussförderung erhalten haben

§ 1 greift den Grundgedanken des Sonderkündigungsrechts des allgemeinen Mietrechts gemäß § 561 BGB auf, dass dem Mieter bei einem Mieterhöhungsverlangen des Verfügungsberechtigten eine ausreichend bemessene Bedenkzeit hinsichtlich der weiteren möglichen Entscheidungen zugebilligt werden muss und zusätzlich die Regelung, dass der Mieter im Fall der Sonderkündigung die Mieterhöhung nicht zahlen muss. Der Mieter hat jetzt nach Zugang der Mieterhöhungserklärung eine Überlegungsfrist von mindestens drei Monaten und eine sich daran anschließende Kündigungsfrist von weiteren drei Monaten. Dies stellt eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem alten Recht dar, da der Mieter hier im ungünstigsten Fall nur 18 Tage Überlegungsfrist und knapp zwei weitere Monate Kündigungsfrist hatte. Die Verlängerung der Fristen ist auch sachgerecht, da gerade bei den vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Objekten Mieterhöhungsverlangen der Verfügungsberechtigten drohen, die die Mieter oftmals vor erhebliche Probleme stellen. §§ 10 Absatz 2 und 11 Absatz 1 Wohnungsbindungsgesetz finden insoweit keine Anwendung.

Zu § 2

Vorzeitige Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen, vertragliche Vereinbarung zur Miete

Zu Absatz 1

Absatz 1 normiert die Möglichkeit, die im Rahmen der Wohnungsbauförderung ab dem Wohnungsbauprogramm 1972 ausgereichten Aufwendungsdarlehen für einzelne geförderte Objekte oder für im Sozialen Wohnungsbau geförderte Wirtschaftseinheiten auf kooperationsvertraglicher Basis nach Inkrafttreten des Gesetzes bis zum Ende des Jahres 2013 zurückzuzahlen. Unabdingbare Voraussetzung für den Abschluss des Kooperationsvertrages ist die Vereinbarung von Mietpreisbindungen zur Sicherung eines für die im Sozialen Wohnungsbau wohnberechtigten Haushalte sowie die wohnenden Mieterinnen und Mieter tragbaren Mietniveaus. Der Rückzahlungsbetrag wird sich hierbei nicht am Nominalbetrag des im Zeitpunkt der Rückzahlung valutierenden Aufwendungsdarlehens, sondern an dem auf den zum Rückzahlungszeitpunkt abgezinsten Barwert orientieren. Eine weitere Auszahlung von Fördermitteln erfolgt nicht. Statt einer weiteren Auszahlung kann auf vertraglicher Basis die Einbeziehung noch auszahlender Förderung barwertig in die Barwertermittlung erfolgen.

Gemäß Satz 5 sind die mit Baudarlehen der Investitionsbank Berlin sowie ergänzenden, lediglich kleinteiligen Aufwendungsdarlehen ab dem Wohnungsbauprogrammjahr 1989 geförderten Objekte von der in den Sätzen 1 bis 4 getroffenen Regelung ausdrücklich ausgenommen. Die hier ausgereichten Aufwendungsdarlehen hatten als „öffentliche Mittel“ lediglich die förderrechtlich sicherstellende Funktion, die Objekte insgesamt als im Rahmen des Ersten Förderungsweges / Sozialer Wohnungsbau gefördert zu qualifizieren. Die Eröffnung

der Möglichkeit, die Aufwendungsdarlehen auch für diese Objekte vorzeitig am Barwert orientiert zurückzuzahlen, würde zu dem wohnungspolitisch unerwünschten Ergebnis führen, dass die Rückzahlung von wenigen tausend EURO den Verlust der Hälfte der Wohnungsbindungen in dem jeweiligen Objekt nach sich ziehen würde. Die klarstellende Regelung von Satz 5 ist somit notwendig, um diesen unerwünschten Effekt zu vermeiden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt grundsätzlich die Möglichkeit der Minderung des nach Absatz 1 bestimmten Rückzahlungsbetrages um bis zu 10 vom Hundert. Dieser Abschlag soll nur dann und abhängig von den Verpflichtungen der Eigentümer zur Einhaltung von Mietbegrenzungen gewährt werden. Die maximale Höhe des Abschlags von 10 vom Hundert entspricht hierbei dem bisherigen, im Sozialen Wohnungsbau ab dem WP 1972 festzustellenden, durchschnittlichen Ausfall der Aufwendungsdarlehen und ist insofern angemessen.

Die Möglichkeit der Gewährung von Abschlägen ist nach Satz 1 nach Inkrafttreten des Gesetzes auf den Zeitraum bis zum Ende des Jahres 2013 beschränkt. Durch kooperationsvertragliche Verpflichtungen soll erreicht werden, dass Eigentümer sich zur Einhaltung bestimmter Miethöhen und Mietentwicklungen verpflichten. Eine Verpflichtung des Landes Berlins zum Vertragsabschluss ist nicht gegeben, wenn die öffentlich-rechtlichen Interessen nicht ausreichend berücksichtigt sind.

Zu Absatz 3

Absatz 3 verweist hinsichtlich der Maßgaben für die Durchführung der in den Absätzen 1 und 2 getroffenen Regelungen auf nachgelagert zu erlassende Verwaltungsvorschriften.

Zu § 3

Kooperationsvertrag

§ 3 weitet ergänzend zu den bundesgesetzlich in § 7 Absatz 4 Wohnungsbindungsgesetz und § 15 Absatz 1 Wohnraumförderungsgesetz normierten Vertragsinhalte auf Regelungen über Mietbindungen und die Dauer der öffentlichen Wohnungsbindungen nach § 2 Absatz 2 und § 5 Absatz 2 des Gesetzes aus.

Die bisherigen bundesgesetzlichen Regelungen sind an besondere Voraussetzungen in den §§ 30 und 31 Wohnraumförderungsgesetz gekoppelt, auf die in § 3 bewusst verzichtet wurde. Dies betrifft insbesondere die in § 30 Wohnraumförderungsgesetz für den Fall der Freistellung relativ starr geregelte Forderung der Ausgleichspflichten. Hierdurch gewinnt das wohnungspolitische Instrument des Kooperationsvertrages über das bisherige Maß hinaus an Flexibilität und somit insgesamt an Bedeutung.

Intention dieser Schwerpunktsetzung ist es, die Verfügungsberechtigten zu motivieren, individuell auf ihre Situation zugeschnittene Kooperationsverträge mit der zuständigen Senatsverwaltung abzuschließen.

In diesen Verträgen werden insbesondere kumulativ oder alternativ barwertige Rückzahlungsbeträge, Verpflichtungen zur Unterschreitungen der preisrechtlich zulässigen Miete einerseits und Abzüge vom barwertigen Rückzahlungsbetrag sowie Beendigungen von öffentlichen Wohnungsbindungen nach § 5 Absatz 2 andererseits zu regeln sein.

Die zuständige Senatsverwaltung prüft im Einzelfall, ob und inwieweit es gerechtfertigt erscheint, solche Kooperationsverträge abzuschließen.

Zum zweiten Abschnitt

Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

Zu § 4

Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Objekten, die keine Anschlussförderung erhalten haben

§ 4 bestimmt für den Fall der Zwangsversteigerung das Ende der Wohnungsbindungen im Zeitpunkt der Erteilung des Zuschlags. Die Folge für vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Objekte ist, dass nach dem Ende der Wohnungsbindungen Mieterhöhungen nur auf der Grundlage des allgemeinen Mietrechts (zum Beispiel Berliner Mietspiegel) zulässig sind. Die Mieterinnen und Mieter in diesen Objekten sind somit vor bisher zulässigen, extremen Mieterhöhungen (bis zur Höhe der Kostenmiete – zum Beispiel 15 €/m² Wohnfläche / monatlich) geschützt.

Ferner wird für diese Objekte bestimmt, dass die Wohnungsbindungen auch im Falle des freihändigen Verkaufs im Rahmen eines Insolvenzverfahrens sowie im Falle des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs sofort enden. Insoweit sind die Mieter auch in diesen Fällen sofort vor den nach der bisherigen Rechtslage zulässigen, extremen Mieterhöhungen geschützt.

Hinsichtlich der Umsetzung des Verfahrens zur Feststellung des Endes der öffentlichen Wohnungsbindungen teilt die IBB den Wohnungsämtern mit, dass und ab wann die Voraussetzungen des Absatzes 1 für die Bestätigung des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ vorliegen.

Im Einzelnen führt die rechtliche Prüfung zu der nachfolgenden Bewertung:

- a) Die Regelung in § 4 begegnet mit Blick auf die Grundrechte der ursprünglichen Grundstückseigentümer und der Erwerber keinen durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken. Ein Eingriff in das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 Absatz 1 GG liegt nicht vor, da sich der Schutz des Eigentumsgrundrechts nur auf bestehende Rechte des Grundrechtsträgers erstreckt. Die Bestimmung nimmt dem Erwerber keine bestehenden Rechtspositionen (etwa die Befugnis zur Mieterhöhung bis zur Kostenmiete), sondern der Erwerber kann von vornherein nur entsprechend beschränktes Eigentum erwerben. Auch ein rechtlich geschütztes Vertrauen des Erwerbers auf den Erhalt dieser Rechtsposition kann sich angesichts der vorgesehenen Regelungen nicht bilden. Vielmehr hat er die Möglichkeit, hierauf im Rahmen der Angebotskalkulation zu reagieren.
- b) Zwar könnten auch die Interessen der ursprünglichen Eigentümer durch § 4 dadurch beeinträchtigt werden, dass nach Inkrafttreten der Regelung die in der Zwangsversteigerung bzw. dem Verkauf zu erzielenden Erlöse sinken. Es handelt sich hierbei jedoch eher um eine mittelbare Beeinträchtigung wirtschaftlicher Interessen, die nicht die Schwelle zum rechtfertigungsbedürftigen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 Absatz 1 GG überschreitet.

- c) Das Regelungsmodell des § 17 WoBindG, dem § 4 Satz 1 folgt, knüpft grundsätzlich an die dinglichen Wirkungen des Zuschlags in der Zwangsversteigerung an, also an den originären Eigentumserwerb des Erstehers. Vor diesem Hintergrund knüpft auch § 4 Absatz 2 an die zivilrechtliche Wirksamkeit der Eigentumsübertragung an. Demgegenüber würde die Bezugnahme auf den Übergang der Nutzen und Lasten das Risiko der Unbestimmtheit in sich bergen, da die Parteien eines Grundstückskaufvertrages hier Regelungen treffen können, die von den dispositiven Bestimmungen des § 446 BGB abweichen können.
- d) Aus praktischen Erwägungen heraus bezieht § 4 auch solche Fallgruppen ein, in denen das Eigentum formal beim bisherigen Eigentümer verbleibt, aber langfristige Nutzungsrechte übertragen werden, beispielsweise durch Nießbrauch oder Pacht. Insofern lässt sich argumentieren, dass der bisherige Eigentümer einen geringeren Schutz des Artikel 14 Absatz 1 GG genießt, wenn er seine Nutzungsbefugnisse freiwillig auf einen Dritten überträgt. Dies dürfte jedenfalls für die Fälle der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums im Sinne des § 39 Absatz 2 Nummer 1 Abgabenordnung (AO) gelten, wobei dieser Tatbestand eng gefasst ist und die gewöhnliche Überlassung durch Pacht oder Nießbrauch im Regelfall nicht umfasst.
- e) Die verfassungsrechtliche Problematik der Einbeziehung von Fällen eines „wirtschaftlichen Eigentümerwechsels“ besteht darin, dass die Gesellschaft als Eigentümer der betreffenden Sozialwohnungen rechtlich identisch bleibt. Damit ist die Gesellschaft als Grundrechtsträgerin von der Einschränkung ihrer rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Miethöhe grundsätzlich in gleicher Weise betroffen wie der Erwerber im Falle des Eigentumswechsels. Fraglich ist, ob eine abweichende verfassungsrechtliche Bewertung an den Umstand des Gesellschafterwechsels geknüpft werden kann, wenn dieser Gesellschafterwechsel in wirtschaftlicher Hinsicht zu einer weitgehenden „Entkernung“ der ursprünglichen Gesellschaft führt. Grundsätzlich kommt es nach Artikel 19 Absatz 3 GG auf die Grundrechtspositionen der juristischen Person (hier Artikel 14 GG, Artikel 3 GG in Verbindung mit dem Vertrauensschutzgrundsatz) an, nicht auf die Grundrechte der dahinter stehenden Gesellschafter. Andererseits liegt nach der so genannten „Durchgriffsthese“ die Rechtfertigung der Einbeziehung juristischer Personen in den Schutzbereich der Grundrechte gerade darin, dass die Gesellschaften der Grundrechtsverwirklichung ihrer Gesellschafter dienen. Dies rechtfertigt grundsätzlich eine Absenkung des Schutzniveaus, zumal alle Fälle eines „wirtschaftlichen Eigentümerwechsels“ eine Mitwirkung der Gesellschaften und ihrer Gesellschafter voraussetzen, um die Änderungen in der Gesellschafterstruktur herbeizuführen.

Die verfassungsrechtliche Rechtfertigung knüpft daran an, dass bei wirtschaftlicher Betrachtung in den hier interessierenden Fallgruppen nicht der ursprüngliche Eigentümer als formal Berechtigter, sondern allein der „wirtschaftliche Eigentümer“ von der Rechtsänderung betroffen ist. Denn die Regelung des § 4 führt nicht zu einer Beeinträchtigung der formalen Eigentümerstellung, sondern beeinträchtigt allein die Befugnisse des Eigentümers, aus dem Eigentum Nutzen zu ziehen (etwa Mieteinnahmen zu realisieren). Zwar genießt auch diese Befugnis den verfassungsrechtlichen Schutz des Artikel 14 Abs. 1 GG [BVerfGE 98, 17 (35 f.); 110, 1 (28)]. In der hier interessierenden Konstellation handelt es sich jedoch um genau jene Gewährleistungsgehalte, deren sich der ursprüngliche Eigentümer durch Übertragung an einen Dritten begeben hat. Von daher lässt sich das Argument grundsätzlich vertreten, dass der ursprüngliche Eigentümer insofern auch nur in geringerem Maße schutzwürdig ist. Der Nutzungsberechtigte erwirbt dagegen von vornherein belastete beziehungsweise eingeschränkte Nutzungsrechte, so dass von daher keine Eingriffslage besteht.

- f) Vor diesem Hintergrund ist es grundsätzlich rechtlich zulässig, den Wegfall der Sozi-

albindung auch bei einem Wechsel der Gesellschaftermehrheit, einer Auswechslung des Komplementärs oder einer Veräußerung der Mehrheit der Anteile an einer Komplementär-GmbH eintreten zu lassen. In Betracht kommen insbesondere Fälle, in denen auch aus grunderwerbsteuerlicher Sicht von einem (wirtschaftlichen) Eigentümerwechsel auszugehen ist.

Zu § 5

Mietwohnungsbau - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger nicht vollständiger Rückzahlung

Zu Absatz 1

Absatz 1 normiert die Restbindungslaufzeit im Falle der freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung des Förderdarlehens – orientiert an den bisher einzelvertraglichen Maßgaben - von 20 Jahren. Die Restbindungsdauer von 20 Jahren kann in den Fällen unterschritten werden, in denen das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ planmäßig nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen früher eintritt.

Zu Absatz 2

Absatz 2 bezieht sich hinsichtlich der Bestimmung des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ insbesondere auf die in § 2 geregelte vorzeitige Rückzahlung des Aufwendungsdarlehens zum Barwert und bestimmt grundsätzlich für die Hälfte der nach Vertragsschluss weiterhin den öffentlichen Wohnungsbindungen unterliegenden Wohnungen die Restbindungslaufzeit analog Absatz 1. Hinsichtlich dieser Restbindungslaufzeit nach Satz 1 sind abweichende Vereinbarungen im Rahmen von Kooperationsverträgen (§ 3) zulässig.

Zu § 6

Mietwohnungsbau - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Erlass und unbefristeter Niederschlagung sowie Notverkauf mit Zustimmung der Bewilligungsstelle

Zu Absatz 1

Absatz 1 füllt die bisher nach Maßgabe des Wohnungsbindungsgesetzes bestehende Regelungslücke in Bezug auf den Erlass und die unbefristete Niederschlagung des Rückzahlungsanspruchs für das Förderdarlehen aus. Das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bestimmt sich in diesen Fällen nach dem planmäßigen Tilgungsauslauf des Förderdarlehens.

Zu Absatz 2

In Einzelfällen lässt sich durch einen freihändigen Verkauf ein höherer Erlös erzielen als bei einer ansonsten alternativlosen Zwangsversteigerung des Objektes. Dies setzt jedoch voraus, dass

- Klarheit über den verbleibenden Bindungszeitraum besteht und
- dieser Zeitraum nicht erheblich größer ist, als im Falle der Zwangsversteigerung.

Denn eine Mietpreis- und Belegungsbindung des Sozialen Wohnungsbaus kann für Kaufinteressenten als wertmindernd angesehen werden. In diesen Ausnahmefällen ist eine Kopplung des Bindungsendes an das bestehende Darlehensverhältnis mit dem Veräußerer nicht praktikabel.

Der Erwerber hätte keinen Einfluss auf eine Beendigung des Darlehensverhältnisses durch eine Einigung über eine - gegebenenfalls teilweise - Rückführung der Darlehensforderung oder deren Niederschlagung. Er ist aber öffentlich rechtlich weiter an die Mietpreis- und Be-

legungsbindungen gebunden, die - nach Löschung der Grundpfandrechte, die die öffentlichen Mittel besichern - nicht unmittelbar zu erkennen sind.

Dem Mieter wird durch die Informationspflicht des Erwerbers die Möglichkeit gegeben, sich zeitnah um Alternativen der Wohnraumversorgung zu bemühen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 stellt klar, dass die in § 4 getroffenen Regelungen über das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ für Objekte, die keine Anschlussförderung erhalten haben, von den Bestimmungen der Absätze 1 und 2 unberührt bleiben.

Zu § 7

Wohneigentum - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vollständiger Rückzahlung

§ 7 regelt das Ende der öffentlichen Bindung bei selbstgenutztem Wohneigentum. Besteht die Selbstnutzung zum Zeitpunkt der vorzeitigen vollständigen Rückzahlung, so wird der Förderzweck offensichtlich auch weiterhin erfüllt, sodass die rechtliche Bindung mit der Rückzahlung endet. Dies gilt auch bei einer Kündigung des Darlehensvertrages. Ein vorzeitiges Ende der Bindung für eine Einliegerwohnung in einem Eigenheim soll zulässig sein. Hier findet der Anspruch auf Selbstnutzung keine Anwendung, da bei unberechtigter Selbstnutzung der Förderanspruch entfällt. Geregelt ist das Ende der Bindung bei Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung in eine Eigentumswohnung.

Zu § 8

Wohneigentum - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger nicht vollständiger Rückzahlung

§ 8 bestimmt für den Fall des Schuldnachlasses bei freiwilliger vorzeitiger nicht vollständiger Rückzahlung des Förderdarlehens das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit dem Zeitpunkt der vollständigen Rückzahlung des vereinbarten Betrages.

Zu § 9

Wohneigentum - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Niederschlagung, Erlass oder besonderer Zahlungsvereinbarung nach einer aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlichen Veräußerung

Zu Absatz 1

In Satz 1 wird die Wirkung eines Erlasses oder einer Niederschlagung gemäß § 59 Absatz 1 Landeshaushaltsordnung auf die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei selbst genutztem Wohneigentum bestimmt. Danach gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt des Abschlusses der Erlassvereinbarung oder der Bestandskraft des Verwaltungsaktes, der den Erlass ausspricht, beziehungsweise bis zum Zeitpunkt der unbefristeten Niederschlagung.

Satz 2 legt fest, dass die Regelung des Satzes 1 sowohl für geborene Eigentumswohnungen, die als solche mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, als auch für gekorene Eigentumswohnungen, die durch Umwandlung von öffentlich geförderten Mietwohnungen entstanden sind, gelten soll. Eine gekorene Eigentumswohnung gilt danach als selbstgenutzt, wenn sie vom Verfügungsberechtigten oder seinen Angehörigen als Berechtigte im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes selbst genutzt wird; erfolgt in dem Falle die Eigennutzung

nach Abschluss der Erlassvereinbarung oder der Bestandskraft des Verwaltungsaktes, der den Erlass ausspricht, bzw. nach der unbefristeten Niederschlagung, so gilt die Wohnung vom Beginn der Eigennutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.

Zu Absatz 2

Es gibt eine erhebliche Zahl von Objekten, bei denen durch Ehescheidung, Arbeitslosigkeit Krankheit oder Tod wirtschaftliche Notlagen eintreten, die den Verkauf eines Wohneigentumsobjekts unvermeidbar machen. Insbesondere die gegenwärtige Marktsituation führt häufig dazu, dass der zu erzielende Verkaufspreis nicht ausreicht, alle Verbindlichkeiten abzudecken. Die im Rang an letzter Stelle im Grundbuch stehenden öffentlichen Darlehen bleiben dann als Schuld bestehen. Sofern der Verfügungsberechtigte die öffentlichen Mittel nicht oder nicht vollständig zurückzahlen kann, gilt das Objekt weiterhin als öffentlich gefördert und der Erwerber hat Nutzungseinschränkungen in Bezug auf die Vermietung, die gewerbliche Nutzung und den Weiterverkauf. Die Pflicht zur Rückzahlung bleibt für den ursprünglichen Verfügungsberechtigten erhalten und wird bisher regelmäßig durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Investitionsbank Berlin und dem Schuldner zur Rückzahlung in Raten realisiert. Diese Rückzahlung kann sich jedoch über Jahre erstrecken. Bei diesen Objekten gibt es nur ein geringes Interesse an dem Erhalt der Belegungsbindung.

Satz 1 sieht vor, dass bei diesen Objekten das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit Abschluss der Ratenzahlungsvereinbarung eintritt. Damit entfallen die Nutzungseinschränkungen für den Erwerber. Werden Objekte nicht mehr mit Nutzungsbeschränkungen veräußert, lässt sich in der Regel ein höherer Verkaufspreis erzielen. Das bietet den Vorteil, dass mögliche Ausfälle an öffentlichen Darlehen niedriger sind und der bisherige Verfügungsberechtigte eine geringere Schuldenlast abzutragen hat.

Satz 2 legt fest, dass die Regelung des Satzes 1 sowohl für geborene Eigentumswohnungen, die als solche mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, als auch für gekorene Eigentumswohnungen, die durch Umwandlung von öffentlich geförderten Mietwohnungen entstanden sind, gelten soll. Eine gekorene Eigentumswohnung gilt danach als selbstgenutzt, wenn sie vom Verfügungsberechtigten oder seinen Angehörigen als Berechtigte im Sinne des WoBindG selbst genutzt wird.

Zu § 10

Überleitungsvorschrift für das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vorzeitiger nicht vollständiger Rückzahlung aufgrund Vertrag, Erlass oder Niederschlagung

Zu Absatz 1

Die vorzeitige Rückzahlung von Darlehen aus Wohnungsbaufördermitteln ist im Sozialen Mietwohnungsbau derzeit unter anderem bei Wohnungen der Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1976 möglich. In diesem Zeitraum sind rund 48.000 der derzeit insgesamt noch rund 161.000 Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau gefördert worden.

Das Land Berlin hat ab 2001 die Möglichkeit einer Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen zum Barwert eröffnet.

Grundlage für die Rückzahlung ist eine vertragliche Vereinbarung, wonach die Verfügungsberechtigten verpflichtet sind, einen Betrag in Höhe des jeweils festgestellten Förderbarwerts, abzüglich einer Summe in Höhe einer letzten Rate sofort beziehungsweise bis zu den im Vertrag genannten Terminen zurückzuzahlen. Die letzte Rate dagegen wird erst am ersten Tag des letzten Monats des sich aus dem Darlehensvertrag ergebenden planmäßigen Tilgungszeitraums fällig, eine vorzeitige Rückzahlung dieser Rate ist derzeit ausgeschlossen. Damit tritt das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ erst mit der Zahlung der letzten Rate, das sind regelmäßig rd. 21 Jahre nach Zahlung des ersten Teilbetrages, ein.

Die vertragliche Vereinbarung sieht weiterhin vor, dass bei einer Änderung der Rechtslage (zum Beispiel aufgrund gesetzlicher Änderungen), die ein früheres Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ ermöglichen, die Verfügungsberechtigten die Änderungen abweichend von dem Vertrag im Wege der Optionsausübung in Anspruch nehmen können. Nach Inkrafttreten des Gesetzes darf die letzte Rate auch vor der vereinbarten Fälligkeit gezahlt werden.

Die Überleitungsvorschrift sorgt dafür, dass in den Fällen bei denen bereits vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eine vorzeitige Rückzahlung des Hauptbetrages stattgefunden hat, die in § 5 genannte Frist von 20 Kalenderjahren bereits am Tag nach der Zahlung des Hauptbetrages beginnt, sofern der insgesamt vereinbarte Betrag innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes gezahlt wird.

In Fällen, in denen die Frist für die Rückzahlung des verbleibenden Betrages verstrichen ist, tritt das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ entsprechend der Regelung in § 5 mit Ablauf des 20. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung des verbleibenden Betrages ein, längstens jedoch mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären.

Zu Absatz 2

Satz 2 legt fest, dass die Regelung des Satzes 1 sowohl für geborene Eigentumswohnungen, die als solche mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, als auch für gekorene Eigentumswohnungen, die durch Umwandlung von mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen entstanden sind, gelten soll. Eine gekorene Eigentumswohnung gilt danach als selbstgenutzt, wenn sie vom Verfügungsberechtigten oder seinen Angehörigen als Berechtigte im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes persönlich genutzt wird; erfolgt in dem Falle die Eigennutzung nach der Rückzahlung, so gilt die Wohnung bis zum Beginn der Eigennutzung, mindestens bis zum Tag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, als öffentlich gefördert.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt im Rahmen der Überleitungsvorschrift das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vorzeitiger, nicht vollständiger Rückzahlung aufgrund Vertrag, Erlass oder Niederschlagung für Eigentumsobjekte des Sozialen Wohnungsbaus (Eigentumsprogramm A).

Mit Satz 1 wird geregelt, dass in den Fällen nach § 9, in denen die Vereinbarung zur Rückzahlung in Raten vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossen wurde, das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit Inkrafttreten des Gesetzes eintritt. Für diese „Altfälle“ würde nach der bisher geltenden Rechtslage die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ der Wohnung bei einer entsprechenden Anwendung von § 15 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe a Wohnungsbindungsgesetz zum Ende des Kalenderjahres enden, nach dem die Darlehen nach Maßgabe der ursprünglichen Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären.

Mit Satz 2 soll sichergestellt werden, dass in dem Fall, in dem neben den Darlehen auch Aufwendungs- und Zinszuschüsse bewilligt worden sind, die Bindungen erst entfallen, wenn die Aufwendungs- und Zinszuschüsse nicht mehr gewährt werden. Die Wohnung gilt dann 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), wenn dieser Zeitpunkt nach dem Tag des Inkrafttretens des Gesetzes liegt, und mindestens bis zum Tag vor dem Inkrafttreten des Gesetzes als öffentlich gefördert, wenn dieser Zeitpunkt vor dem Tag des Inkrafttretens des Gesetzes liegt.

Zu Absatz 4

Mit Satz 1 wird geregelt, dass in den Fällen des § 6, in denen der Erlass bzw. die unbefristete Niederschlagung der öffentlichen Mittel bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt

ist, das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit Inkrafttreten des Gesetzes eintritt. Für diese „Altfälle“ würde nach der bisher geltenden Rechtslage die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ der Wohnung bei einer entsprechenden Anwendung von § 15 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe a Wohnungsbindungsgesetz zum Ende des Kalenderjahres enden, nach dem die Darlehen nach Maßgabe der ursprünglichen Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären.

Satz 2 stellt sicher, dass in dem Fall, in dem neben den Darlehen auch Aufwendungs- und Zinszuschüsse bewilligt worden sind, die Bindungen erst entfallen, wenn die Aufwendungs- und Zinszuschüsse nicht mehr gewährt werden. Die Wohnung gilt dann 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), wenn dieser Zeitpunkt nach dem Tag des Inkrafttretens des Gesetzes liegt, und mindestens bis zum Tag vor dem Inkrafttreten des Gesetzes als öffentlich gefördert, wenn dieser Zeitpunkt vor dem Tag des Inkrafttretens des Gesetzes liegt.

Satz 3 legt fest, dass das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Selbstnutzung nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung (gekorene Eigentumswohnung) mit dem Beginn der Selbstnutzung endet.

Zu § 11

Überleitungsvorschrift für das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Zwangsversteigerung, freihändigem Verkauf und wirtschaftlichem Wechsel des Verfügungsberechtigten

§ 11 bietet als Überleitungsvorschrift für die Verfügungsberechtigten von Objekten, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind, die Möglichkeit, analog den Regelungen zu § 4 bei der zuständigen Stelle die Bestätigung des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zu beantragen. Die Entscheidung der zuständigen Stelle ist analog den Maßgaben des § 4 zu treffen.

Zum dritten Abschnitt

Übergangs- und Schlussbestimmungen

Zu § 12

Erlass von Verwaltungsvorschriften

§ 12 enthält die Ermächtigung der für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltung zum Erlass von Verwaltungsvorschriften. Da sich die Ermächtigung auf die Festlegung der Rückzahlungskonditionen für die bis zum Ende des Jahres 2013 gemäß § 2 vorgesehene Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen bezieht, werden die Verwaltungsvorschriften aufgrund der hiermit verbundenen haushaltsmäßigen Auswirkungen im Einvernehmen mit der für Finanzen zuständigen Senatsverwaltung erlassen.

Zu § 13

Überleitungsbestimmungen für Maßnahmen und Entscheidungen nach altem Recht

§ 13 fasst Grundsätze zusammen, die sich aus der veränderten Rechtslage für Einzelfallentscheidungen ergeben. So bleiben wirksam gewordene behördliche Entscheidungen von dem Inkrafttreten dieses Gesetzes unberührt. Anträge, die zwar vor dem Inkrafttreten des Gesetzes gestellt wurden, über die zum Inkrafttreten des Gesetzes jedoch noch nicht entschieden

wurde, sind nach Maßgabe des alten Rechts zu bescheiden. Satz 3 bestimmt, dass in anderen Verwaltungsverfahren das zum Zeitpunkt des Abschlusses des Verfahrens geltende Recht einschlägig ist.

Zu § 14

Aufgaben und Zuständigkeiten

§ 14 regelt die im Rahmen des Gesetzes maßgeblichen Aufgaben und Zuständigkeiten der Investitionsbank Berlin und der für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltung als oberster Landesbehörde. Für alle anderen Aufgaben sind gemäß § 3 Absatz 2 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) die Bezirke zuständig.

Zu § 15

Inkrafttreten

§ 15 bestimmt das Inkrafttreten des Gesetzes.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 125a des Grundgesetzes,
Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die Kostenauswirkungen des Wohnraumgesetzes auf Privathaushalte werden sich insbesondere in den kooperationsvertraglich vereinbarten Mietbindungen widerspiegeln. Hier ist zu erwarten, dass insbesondere die Entkopplung der Mietenentwicklung von den bisherigen, planmäßig jährlich erfolgenden Förderkürzungen bzw. der Erhöhung der Bedienung der Förderdarlehen ein für die betreffenden Haushalte auf Dauer tragbares Mietenniveau gewährleistet. Darüber hinaus werden im Rahmen des Eigentumsübergangs im Insolvenzverfahren sowie des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs von Objekten, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind, extreme Mietsteigerungen vermieden.

Die Kostenauswirkungen auf die Verfügungsberechtigten, Private oder Wirtschaftsunternehmen, werden sich teilweise in den nach neuem Recht begrenzten Mieterhöhungsspielräumen niederschlagen. Bei Inanspruchnahme der durch das Wohnraumgesetz eröffneten Möglichkeit zur vorzeitigen, barwertigen Rückzahlung des Förderdarlehens und der damit verbundenen Regelung über die Freistellung von Wohnungen werden jedoch ergänzende, wirtschaftliche Spielräume eröffnet.

D. Gesamtkosten

siehe Punkt F.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Es werden keine unmittelbaren Angelegenheiten des Landes Brandenburg berührt.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Einnahmen und Ausgaben im Landeshaushalt

Insgesamt werden durch das Wohnraumgesetz Berlin durch die Inanspruchnahme der Regelung zur vorzeitigen Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen voraussichtlich rd. 205 Mio. € bei einer Inanspruchnahme in Höhe von 15 vom Hundert für den Landeshaushalt aktiviert.

Ansonsten werden die Regelungen zur planmäßigen Bedienung der Aufwendungsdarlehen durch dieses Gesetz nicht verändert, so dass die Höhe der erwarteten planmäßigen Rückflüsse unverändert bleibt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

c) auf die Investitionsbank Berlin

Die Auswirkungen des Gesetzes auf die Investitionsbank Berlin hinsichtlich der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung stellen sich wie folgt dar:

Die Investitionsbank Berlin erzielt Erträge in Höhe von rd. 48 Mio. € durch den ihr zustehenden Anteil an den vorzeitig barwertig zurückgezahlten Aufwendungsdarlehen von insgesamt 253 Mio. €. Eine Kompensation dieser Erträge erfolgt voraussichtlich mittel- und langfristig durch den Entfall der ansonsten in den Folgejahren planmäßig zufließenden laufenden Verwaltungskostenbeiträge der Investitionsbank Berlin für die Aufwendungsdarlehen.

Berlin, den 12. April 2011

Der Senat von Berlin

Klaus W o w e r e i t
.....
Regierender Bürgermeister

Ingeborg J u n g e – R e y e r
.....
Senatorin für Stadtentwicklung

I Gegenüberstellung der Gesetzestexte

Anmerkung: Die Sortierung der Synopse richtet sich nach dem Wohnraumgesetz Berlin, um dessen Lesbarkeit zu ermöglichen. Dieses ergänzt Regelungen des WoFG und des WoBindG.

bisherige Fassung

neue Fassung

**Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in
Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln)**

ERSTER ABSCHNITT

***Mieterhöhungsverfahren, barwertige
Rückzahlung, Kooperationsvertrag***

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

§ 10 Einseitige Mieterhöhung

§ 1

**Kündigungs- und Überlegungsfrist bei
Mieterhöhungen in Objekten, die keine
Anschlussförderung erhalten haben**

(2) Die Erklärung des Vermieters 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. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

Macht der Verfügungsberechtigte einer mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen geförderten Wohnung, deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren (Grundförderung) nach dem 31. Dezember 2002 endet, eine Mieterhöhung geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Monat, in dem die Erklärung des Verfügungsberechtigten zugegangen ist (Überlegungsfrist), außerordentlich mit Wirkung bis spätestens zum Ablauf des sechsten Monats nach Zugang der Erklärung kündigen. Kündigt der Mieter innerhalb dieser Frist das Mietverhältnis, tritt die Mieterhöhung nicht ein. Andernfalls tritt die Mieterhöhung nach Ablauf der Überlegungsfrist ein.

§ 11 Kündigungsrecht des Mieters

(1) Der Mieter ist im Falle einer Erklärung des Vermieters nach § 10 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) Kündigt der Mieter nach Absatz 1, so tritt die Mieterhöhung nach § 10 nicht ein.

§ 2 Vorzeitige Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen, vertragliche Vereinbarung zur Miete

(1) Bei Wohngebäuden, die in den Wohnungsbauprogrammen ab 1972 mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüssen gefördert wurden (geförderte Objekte), können die im Rahmen der Förderung bewilligten Aufwendungsdarlehen im Rahmen eines Kooperationsvertrages nach § 3 unter Vereinbarung von Mietpreisbindungen zum Barwert befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 zurückgezahlt werden. Die Barwertberechnung erfolgt auf das Datum der Rückzahlung. Sie schließt die über die planmäßige Laufzeit der Aufwendungsdarlehen zu entrichtenden Verwaltungskostenbeiträge ein. Die planmäßige Auszahlung weiterer Aufwendungshilfen wird zum Stichtag der barwertigen Rückzahlung beendet, wobei planmäßig noch nicht ausgezahlte Aufwendungshilfen barwertig auf den Rückzahlungsbetrag angerechnet werden. Sätze 1 bis 4 finden auf die ab dem Wohnungsbauprogrammjahr 1989 mit Baudarlehen der Investitionsbank Berlin sowie ergänzenden Aufwendungsdarlehen geförderten Objekte keine Anwendung.

(2) Von dem nach Absatz 1 berechneten Rückzahlungsbetrag kann auf der Grundlage einer kooperationsvertraglichen Vereinbarung nach § 3 in Abhängigkeit von den jeweiligen Mietenregelungen ein Abzug in Höhe von bis zu 10 vom Hundert des nach Absatz 1 berechneten Rückzahlungsbetrages erfolgen.

(3) Näheres zu Konditionen und Verfahrensregelungen zur Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen einschließlich der Bestimmung der Miethöhe und des Zeitraumes für ein Barwertangebot nach Maßgabe der Absätze 1 und 2 regeln Verwaltungsvorschriften.

WoBindG

§ 7

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

Kooperationsvertrag

§ 3 Kooperationsvertrag

Abweichend von § 7 Absatz 4 Wohnungsbindingsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407) und § 15 Absatz 1 Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September

2001 (BGBl. I S.2376), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 634) können Kooperationsverträge auch Regelungen über Mietbindungen nach § 2 Absatz 2 und über die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gemäß § 5 Absatz 2 dieses Gesetzes beinhalten.

WoFG

§ 15

Gegenstände des Kooperationsvertrags

(1) Gegenstände des Kooperationsvertrags können insbesondere sein:

1. die Begründung oder Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum des Eigentümers oder sonstigen Verfügungsberechtigten zu Gunsten der Gemeinde, einer zuständigen Stelle oder eines Trägers sozialer Aufgaben; die entsprechende Anwendung von Bestimmungen der §§ 26 bis 32 kann vereinbart werden;
2. im Zusammenhang mit Vereinbarungen nach Nummer 1 die Übernahme von Bewirtschaftungsrisiken sowie die Übernahme von Bürgschaften für die Erbringung einmaliger oder sonstiger Nebenleistungen der Mieter;
3. die Aufhebung oder Änderung von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum, soweit dies nach den §§ 30 und 31 zulässig ist und Bestimmungen der Förderzusage nicht entgegenstehen;
4. die Übernahme von wohnungswirtschaftlichen, baulichen und sozialen Maßnahmen, insbesondere von solchen der Verbesserung des Wohnumfelds, der Behebung sozialer Missstände und der Quartiersverwaltung;
5. die Überlassung von Grundstücken und Räumen für die mit dem Kooperationsvertrag verfolgten Zwecke.

ZWEITER ABSCHNITT

Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

§ 4 Ende der Eigenschaft „öffentlich

gefördert“ bei Objekten, die keine Anschlussförderung erhalten haben

(1) Bei mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen geförderten Objekten, deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren (Grundförderung) nach dem 31. Dezember 2002 ausläuft, endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“

1. im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks oder Erbbaurechts mit der Erteilung des Zuschlags;
2. im Falle eines freihändigen Verkaufs im Zeitpunkt der wirksamen Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder der Wohnung auf den Erwerber;
3. im Falle der Übertragung der Befugnis zur wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks oder der Wohnung auf einen Dritten, insbesondere durch Fälle der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums im Sinne des § 39 Absatz 2 Nummer 1 Abgabenordnung oder durch die Einräumung eines Nießbrauchsrechts oder einer Reallast;
4. mit der Eintragung des Beitritts neuer Gesellschafter bzw. eines Wechsels von Gesellschaftern einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, in das Handelsregister, sobald die Summe der Haftsummen aller nach Inkrafttreten dieses Gesetzes beigetretenen Kommanditisten die Summe der Haftsummen jener Kommanditisten, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes Gesellschafter der Kommanditgesellschaft waren, übersteigt;
5. mit Eintragung der Auswechslung des Komplementärs einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, in das Handelsregister;
6. mit der Veräußerung von mehr als 50 vom Hundert der Gesellschaftsanteile an der Komplementär-Gesellschaft einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, zu dem Zeitpunkt, zu dem der Erwerber seine Rechte gegenüber der Komplementär-Gesellschaft erstmalig ausüben darf;
7. in Fällen, die mit den Nummern 3 bis 5 wirtschaftlich gleich gelagert sind,

insbesondere indem – ohne dass ein Wechsel des Verfügungsberechtigten an dem betreffenden Grundstück oder der betreffenden Wohnung eintritt – das überwiegende wirtschaftliche Interesse am Grundstücks- oder Wohnungseigentum oder der bestimmende Einfluss auf die Gesellschaft, die Grundstücks- oder Wohnungseigentümerin ist, von den bisherigen Gesellschaftern auf Dritte, insbesondere neue Gesellschafter, übergeht;

(2) Der Verfügungsberechtigte hat die Investitionsbank Berlin in sämtlichen Fällen des Absatzes 1, insbesondere auch von Art und Umfang

1. der Übertragung der Befugnis zur wirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks oder einer Wohnung oder
2. des Übergangs des wirtschaftlichen Interesses am Grundstücks- oder Wohnungseigentum oder des bestimmenden Einflusses auf die Gesellschaft, die Grundstücks- oder Wohnungseigentümerin ist, auf einen Dritten,

unverzüglich schriftlich zu unterrichten.

WoBindG

§ 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 5 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.

§ 5

Mietwohnungsbau - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger nicht vollständiger Rückzahlung

(1) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung unter Gewährung eines Schuldnachlasses vorzeitig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des 20. Kalenderjahres nach dem Jahr der vollständigen Rückzahlung des vereinbarten Betrages, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären.

(2) Ist das Aufwendungsdarlehen nach Maßgabe des Absatzes 1 vorzeitig zum Barwert zurückgezahlt, so endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ für jede zweite der ab diesem Zeitpunkt im geförderten Objekt frei werdenden Wohnungen. Mindestens die Hälfte der in dem Objekt befindlichen Wohnungen unterliegt weiterhin planmäßig auf Dauer den öffentlichen Bindungen mit einer verbleibenden Bindungsdauer von 20 Jahren. Abweichende Vereinbarungen nach Satz 1 sind im Rahmen von Kooperationsverträgen (§ 3) zulässig. Der Verfügungsberechtigte hat dem zuständigen Bezirksamt nach dem Freiwerden die Wohnungen mitzuteilen, für die die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gemäß Satz 1 besteht, bleibt oder endet. Durch Vereinbarungen mit dem zuständigen Bezirksamt können Bindungen mit Zustimmung der zuständigen Stelle auf Ersatzwohnungen des Verfügungsberechtigten übertragen werden, die dann noch mindestens 20 Jahre die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ haben.

§ 6

Mietwohnungsbau - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Erlass und unbefristeter Niederschlagung sowie Notverkauf mit Zustimmung der Bewilligungsstelle

(1) Sind die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel gemäß § 59 Absatz 1 Satz 1 Landeshaushaltsordnung (LHO) teilweise oder vollständig erlassen oder unbefristet niedergeschlagen worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären.

(2) Sofern im Rahmen eines Notverkaufs mit Zustimmung der Bewilligungsstelle oder des Gläubigers der öffentlichen Mittel als Alternative zu einer andernfalls drohenden Zwangsversteigerung des geförderten Objektes ein Eigentumswechsel stattfindet, in dessen Zuge

mit dem Erwerber ein Schuldverhältnis über die im Rahmen des Verkaufs nicht vollständig zurückgeführten öffentlichen Mittel nicht begründet oder fortgesetzt wird, endet die Eigenschaft "öffentlich gefördert" zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach vollzogener Eigentumsumschreibung. Das Schuldverhältnis über die öffentlichen Mittel mit dem Veräußerer bleibt hiervon unberührt. Der Erwerber ist im Kaufvertrag zu verpflichten, die Mieter vom Umstand und voraussichtlichen Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft "öffentlich gefördert" zu informieren und diese Verpflichtung bis zum Fristablauf auch eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

(3) Die Absätze 1 und 2 finden auf die in § 4 bestimmten Objekte keine Anwendung.

§ 7

Wohneigentum - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vollständiger Rückzahlung

Wurde der Wohnraum als selbst genutztes Wohneigentum (Eigenheim, Eigensiedlung oder selbstgenutzte Eigentumswohnung) gefördert, gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt des planmäßigen Endes des Förderzeitraumes. Im Falle der ausschließlichen Förderung mit Zuschüssen enden die öffentlichen Wohnungsbindungen mit dem Verzicht auf die weitere Auszahlung der Zuschüsse. Bei planmäßiger oder vorzeitiger vollständiger Rückzahlung der Darlehen aus öffentlichen Mitteln enden die öffentlichen Wohnungsbindungen mit der vollständigen Rückzahlung dieser Darlehen. Dies gilt auch im Falle der vollständigen Rückzahlung wegen Kündigung. Sind die öffentlichen Mittel für zwei Wohnungen eines Eigenheimes oder eines Kaufeigenheimes bewilligt worden (Hauptwohnung und Einliegerwohnung), endet die Bindung auch für die einzelne Wohnung, wenn der auf sie entfallende Anteil der als Darlehen gewährten Mittel zurückgezahlt und/oder der anteilige Zuschussbetrag nicht mehr gezahlt wird. Eine Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, gilt als selbstgenutzt, wenn sie vom Verfügungsberechtigten oder seinen Angehörigen als Berechtigte im Sinne dieses Gesetzes tatsächlich persönlich genutzt wird; erfolgt in dem Falle die Selbstnutzung nach Rückzahlung, so gilt die Wohnung vom Beginn der Selbstnutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.

§ 16

Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert" bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung

(5) Sind die für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne

rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt oder nach § 69 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ganz abgelöst worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung oder Ablösung;

§ 8

Wohneigentum - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger nicht vollständiger Rückzahlung

Sind die für selbstgenutztes Wohneigentum als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel aufgrund eines Schuldnachlasses nicht vollständig zurückgezahlt worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der vollständigen Rückzahlung des vereinbarten Betrages.

§ 9

Wohneigentum - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Erlass, Niederschlagung oder besonderer Zahlungsvereinbarung nach einer aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlichen Veräußerung

(1) Sind die für das selbstgenutzte Wohneigentum als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel gemäß § 59 Absatz 1 Satz 1 Landeshaushaltsordnung erlassen oder unbefristet niedergeschlagen worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt des Abschlusses der Erlassvereinbarung oder der Bestandskraft des Verwaltungsaktes, der den Erlass enthält, oder bis zum Zeitpunkt der unbefristeten Niederschlagung. Erfolgt die Selbstnutzung des Berechtigten nach Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung in eine Eigentumswohnung nach Abschluss der Erlassvereinbarung oder der Bestandskraft des Verwaltungsaktes, der den Erlass enthält, oder nach der unbefristeten Niederschlagung, so gilt die Wohnung vom Beginn der Selbstnutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.

(2) Wird nach einer aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlichen Veräußerung der für das selbstgenutzte Wohneigentum als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel die Rückzahlung in Raten vereinbart, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Abschluss dieser Zahlungsvereinbarung. Erfolgt nach Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung in eine Eigentumswohnung die Eigennutzung des

Berechtigten nach Abschluss der Ratenzahlungsvereinbarung, so gilt die Wohnung vom Beginn der Eigennutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.

§ 10

Überleitungsvorschrift für das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vorzeitiger nicht vollständiger Rückzahlung aufgrund Vertrag, Erlass oder Niederschlagung

(1) Ist der vertraglich vereinbarte Betrag zum Barwert vor dem Inkrafttreten des Gesetzes in Höhe von mindestens 95 vom Hundert (erster Teilbetrag) zurückgezahlt worden und wird der verbleibende Betrag (zweiter Teilbetrag) innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes bezahlt, beginnt die Frist des § 5 Absatz 2 bereits am Tag nach der Rückzahlung des ersten Teilbetrages.

(2) Bei einer vollständigen Rückzahlung des vereinbarten Betrages nach § 8 vor dem Inkrafttreten gilt das selbstgenutzte Wohneigentum als öffentlich gefördert bis zum Tag des Inkrafttretens des Gesetzes. Eine Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, gilt als selbstgenutzt, wenn sie vom Verfügungsberechtigten oder seinen Angehörigen als Berechtigte im Sinne des WoBindG und des WoFG tatsächlich persönlich genutzt wird (selbstgenutztes Wohneigentum); erfolgt in dem Falle die Selbstnutzung nach der Rückzahlung, so gilt die Wohnung bis zum Beginn der Selbstnutzung als öffentlich gefördert.

(3) Wurde die Ratenzahlung nach § 9 vor dem Inkrafttreten des Gesetzes vereinbart und wurden die Fördermittel bei Veräußerung des Wohneigentums nicht oder nicht vollständig auf den Erwerber übertragen, so endet für das selbstgenutzte Wohneigentum mit Inkrafttreten des Gesetzes die Eigenschaft „öffentlich gefördert“. Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt das selbstgenutzte Wohneigentum 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), wenn dieser Zeitpunkt nach dem Inkrafttreten des Gesetzes liegt. Endet der Zeitraum gemäß Satz 2 vor dem Inkrafttreten des Gesetzes, so endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit dem Inkrafttreten des Gesetzes.

(4) Liegt der Zeitpunkt des Erlasses bzw. der unbefristeten Niederschlagung nach § 9 Absatz 1 vor dem Inkrafttreten des Gesetzes, so gilt das selbstgenutzte Wohneigentum als öffentlich gefördert bis zum Inkrafttreten des Gesetzes. Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt das selbstgenutzte Wohneigentum 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). Erfolgt die Eigennutzung des Berechtigten nach Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung in eine Eigentumswohnung nach Abschluss der Erlassvereinbarung oder der Bestandskraft des Verwaltungsaktes, der den Erlass ausspricht, beziehungsweise nach der unbefristeten Niederschlagung, so gilt die Wohnung bis zum Beginn der Selbstnutzung, mindestens bis zum Inkrafttreten des Gesetzes als öffentlich gefördert.

§ 11

Überleitungsvorschrift für das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Zwangsversteigerung, freihändigem Verkauf und wirtschaftlichem Wechsel des Verfügungsberechtigten

In Fällen des § 4 Absatz 1, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingetreten sind, kann der Verfügungsberechtigte bei der zuständigen Stelle beantragen, dass das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit dem Ablauf des auf die Antragstellung folgenden Kalenderjahres eintritt.

DRITTER ABSCHNITT

Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 12

Erlass von Verwaltungsvorschriften

Verwaltungsvorschriften zur Ausführung dieses Gesetzes erlässt die zuständige Senatsverwaltung im Einvernehmen mit der für Finanzen zuständigen Senatsverwaltung..

§ 13

Überleitungsbestimmungen für Maßnahmen und Entscheidungen nach altem Recht

Vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wirksam gewordene Entscheidungen gelten weiter. Ist über einen Antrag im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes nicht bestandskräftig entschieden, finden die zum Antragszeitpunkt maßgebenden Vorschriften weiterhin Anwendung. In anderen Verwaltungsverfahren gilt das im Zeitpunkt von deren Abschluss geltende Recht, soweit nicht in den nachfolgenden Vorschriften etwas anderes bestimmt ist.

§ 14

Aufgaben und Zuständigkeiten

(1) Zuständig als Förderstelle für die Bearbeitung, Durchführung und Abrechnung bewilligter Förderfälle gemäß den Maßgaben dieses Gesetzes ist die Investitionsbank Berlin.

(2) Zuständige Senatsverwaltung nach diesem Gesetz ist die für das Wohnen zuständige Senatsverwaltung.

§ 15

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

II Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

a) **Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG)** vom 24. August 1965 (BGBl I, S. 954), in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404)

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 1 Anwendungsbereich

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

WoBindG § 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.

§§ 2a und 2b

(weggefallen)

§ 3 Zuständige Stelle

Zuständige Stelle im Sinne dieses Gesetzes ist die Stelle, die von der Landesregierung bestimmt wird oder die nach Landesrecht zuständig ist.

Zweiter Abschnitt Bindungen des Verfügungsberechtigten

§ 4 Überlassung an Wohnberechtigte

(1) Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.

(2) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung einem Wohnungsuchenden nur zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm vor der Überlassung eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (§ 5) übergibt und wenn die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird. Auf Antrag des Verfügungsberechtigten kann die zuständige Stelle 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 darf der Verfügungsberechtigte sie für die Dauer des Vorbehalts einem Wohnberechtigten nur zum Gebrauch überlassen, wenn sich aus der Bescheinigung außerdem ergibt, dass er diesem Personenkreis angehört.

(4) Sind für den Bau der Wohnung Mittel einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes mit der Auflage gewährt, dass die Wohnung einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zu überlassen ist, so hat die zuständige Stelle dem Verfügungsberechtigten bis zur Bezugsfertigkeit oder bis zum Freiwerden der Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen, bei denen die Voraussetzungen erfüllt sind, die zur Erlangung einer Bescheinigung nach § 5 erforderlich wären. Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nur einem der benannten Wohnungssuchenden überlassen; der Vorlage einer Bescheinigung nach § 5 bedarf es insoweit nicht. Bei der Benennung sind die Maßstäbe des § 5a Satz 3 zu beachten. Dies gilt entsprechend, wenn zugunsten der zuständigen Stelle ein vertragliches Besetzungsrecht besteht.

(5) Besteht ein Besetzungsrecht zugunsten einer Stelle, die für den Bau der Wohnung Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes gewährt hat, so bedarf es der Vorlage einer Bescheinigung nach § 5 nicht, wenn diese Stelle das Besetzungsrecht ausübt. Die in Satz 1 bezeichnete Stelle darf das Besetzungsrecht zugunsten eines Wohnungssuchenden nur ausüben, wenn bei ihm die Voraussetzungen erfüllt sind, die zur Erlangung einer Bescheinigung nach § 5 erforderlich wären. Bei der Ausübung des Besetzungsrechts sind die Maßstäbe des § 5a Satz 3 zu beachten.

(6) Der Verfügungsberechtigte hat binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einem Wohnungssuchenden überlassen hat, der zuständigen Stelle den Namen des Wohnungssuchenden mitzuteilen und ihr in den Fällen der Absätze 2 und 3 den ihm übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

(7) Wenn der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins oder der entsprechend Berechtigte aus der Wohnung ausgezogen ist, darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung dessen Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes nur nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 zum Gebrauch überlassen; Personen, die nach dem Tod des Inhabers 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.

(8) Der Verfügungsberechtigte, der eine Wohnung entgegen den Absätzen 2 bis 5 und 7 überlassen hat, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnungssuchenden nach den Absätzen 1 bis 7 zu überlassen. Kann der Verfügungsberechtigte die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung nicht alsbald erreichen, so kann die zuständige Stelle von dem Inhaber der Wohnung, dem der Verfügungsberechtigte sie entgegen den Absätzen 2 bis 5 und 7 überlassen hat, die Räumung der Wohnung verlangen; dies gilt nicht, wenn der Inhaber der Wohnung vor dem Bezug eine Bestätigung nach § 18 Abs. 2 erhalten hat, 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 erteilt.

WoBindG § 5a Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf Rechtsverordnungen zu erlassen, die befristet oder unbefristet bestimmen, dass der Verfügungsberechtigte eine frei oder bezugsfertig werdende Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf. Die

zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten mindestens drei wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. Bei der Benennung sind ungeachtet des Satzes 5 insbesondere schwangere Frauen, Familien und andere Haushalte mit Kindern, junge Ehepaare, allein stehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und schwerbehinderte Menschen vorrangig zu berücksichtigen; sind schwangere Frauen wohnberechtigte Wohnungssuchende, haben sie Vorrang vor den anderen Personengruppen. Als junge Ehepaare sind diejenigen zu berücksichtigen, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat; als ältere Menschen sind diejenigen zu berücksichtigen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben. Für die Benennung gilt § 4 Abs. 3 sinngemäß; im Übrigen können in der Rechtsverordnung nähere Bestimmungen darüber getroffen werden, nach welchen weiteren Gesichtspunkten die Benennung erfolgen soll.

§ 6 (weggefallen)

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

(1) Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten von Belegungsbindungen in entsprechender Anwendung des § 30 des Wohnraumförderungsgesetzes freistellen.

(2) Die zuständige Stelle kann mit dem 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. 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.

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

§ 8 Kostenmiete

(1) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). Die Kostenmiete ist nach den §§ 8a und 8b zu ermitteln.

(2) Soweit das vereinbarte Entgelt die Kostenmiete 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.

(3) Sind für eine Wohnung in einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung oder für eine sonstige Wohnung die öffentlichen Mittel ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt worden, so darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung höchstens gegen ein Entgelt bis zur Höhe der Kostenmiete für vergleichbare öffentlich geförderte Wohnungen (Vergleichsmiete) überlassen. Die zuständige Stelle kann genehmigen, dass der Verfügungsberechtigte von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete übergeht. Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(4) Der Vermieter hat dem Mieter 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 zuständige Stelle dem Mieter auf Verlangen die Höhe der nach Absatz 1 oder 3 zulässigen Miete mitzuteilen, soweit diese sich aus ihren Unterlagen ergibt.

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

§ 8 a Ermittlung der Kostenmiete und der Vergleichsmiete

(1) Bei der Ermittlung der Kostenmiete ist von dem Mietbetrag auszugehen, der sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). In der Wirtschaftlichkeitsberechnung darf für den Wert der Eigenleistung, soweit er 15 vom Hundert der Gesamtkosten des Bauvorhabens nicht übersteigt, eine Verzinsung von 4 vom Hundert angesetzt werden; für den darüber hinausgehenden Betrag darf angesetzt werden

a) eine Verzinsung in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypotheken, sofern die öffentlichen Mittel vor dem 1. Januar 1974 bewilligt worden sind,

b) in den übrigen Fällen eine Verzinsung in Höhe von 6,5 vom Hundert.

(2) Bei Wohnungen, die nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, ist bei der Ermittlung der Kostenmiete von der Durchschnittsmiete auszugehen, die von der Bewilligungsstelle nach § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes genehmigt worden ist.

(3) Ändern sich nach der erstmaligen Berechnung der Durchschnittsmiete oder nach der Genehmigung der Durchschnittsmiete nach § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes die laufenden Aufwendungen (Kapitalkosten, Bewirtschaftungskosten), so tritt jeweils eine entsprechend geänderte Durchschnittsmiete an die Stelle der bisherigen Durchschnittsmiete. Bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen gilt Satz 1 nur, soweit sie auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat; als Erhöhung der Aufwendungen gilt auch eine durch Gesetz oder Rechtsverordnung zugelassene Erhöhung eines Ansatzes in der Wirtschaftlichkeitsberechnung.

(4) Bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen, die bis zur Anerkennung der Schlussabrechnung, spätestens jedoch bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit eintritt, bedarf die Erhöhung der Durchschnittsmiete nach Absatz 3 der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen, längstens jedoch drei Monate vor Stellung eines Antrags mit prüffähigen Unterlagen zurück; der Vermieter kann jedoch eine rückwirkende Mieterhöhung nur verlangen, wenn dies bei der Vereinbarung der Miete vorbehalten worden ist.

(5) Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere von Lage, Ausstattung und Zuschnitt zu berechnen (Einzelmiet). Der Durchschnitt der Einzelmieten muss der Durchschnittsmiete entsprechen.

(6) Ändern sich in den Fällen der Vergleichsmiete (§ 8 Abs. 3) nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel die laufenden Aufwendungen, so ändert sich die Vergleichsmiete um den Betrag, der anteilig auf die Wohnung entfällt. Absatz 3 Satz 2 gilt entsprechend.

(7) Die nach den Absätzen 1 bis 6 sich ergebende Einzelmiete oder Vergleichsmiete zuzüglich zulässiger Umlagen, Zuschläge und Vergütungen ist das zulässige Entgelt im Sinne des § 8 Abs. 1 oder 3.

(8) Das Nähere über die Ermittlung des zulässigen Entgelts bestimmt die Rechtsverordnung nach § 28.

8 b Ermittlung der Kostenmiete in besonderen Fällen

(1) Wird die Kostenmiete nach Ablauf von sechs Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnungen ermittelt, dürfen bei der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung laufende Aufwendungen, insbesondere Zinsen für die Eigenleistungen, auch dann angesetzt werden, wenn sie in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist.

(2) Die Bewilligungsstelle kann zustimmen, dass demselben Eigentümer 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. In die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die bisherigen Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen zu übernehmen. Die sich hieraus ergebende neue Durchschnittsmiete bedarf der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Die öffentlichen Mittel gelten als für sämtliche Wohnungen der neuen Wirtschaftseinheit bewilligt.

(3) 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, sind Wirtschaftlichkeitsberechnungen jeweils für die neuen Wirtschaftseinheiten, für die Gebäude oder für die einzelnen Wohnungen aufzustellen. Absatz 2 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

§ 9 Einmalige Leistungen

(1) Eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung eine einmalige Leistung zu erbringen hat, ist, vorbehaltlich der Absätze 2 bis 6, unwirksam. Satz 1 gilt nicht für Einzahlungen auf Geschäftsanteile bei Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder ähnliche Mitgliedsbeiträge.

(2) Die Vereinbarung einer Mietvorauszahlung oder eines Mieterdarlehens als Finanzierungsbeitrag zum Bau der Wohnung ist nur insoweit unwirksam, als die Annahme des Finanzierungsbeitrags nach § 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder nach § 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ausgeschlossen oder nicht zugelassen ist.

(3) Die Vereinbarung einer Mietvorauszahlung oder eines Mieterdarlehens zur Deckung der Kosten für eine Modernisierung, der die zuständige Stelle zugestimmt hat, ist nur unwirksam, soweit die Leistung das Vierfache des nach § 8 zulässigen jährlichen Entgelts überschreitet.

(4) Ist ein von einem Mieter oder einem Dritten nach § 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder § 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zulässigerweise geleisteter Finanzierungsbeitrag oder eine nach Absatz 3 zulässige Leistung wegen einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses dem Leistenden ganz oder teilweise zurückerstattet

worden, so ist eine Vereinbarung, wonach der Mietnachfolger oder für ihn ein Dritter die Leistung unter den gleichen Bedingungen bis zur Höhe des zurückerstatteten Betrags zu erbringen hat, zulässig.

(5) Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Im Übrigen gilt § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(6) Eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn 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 zuständige Stelle kann eine Vereinbarung zwischen dem Verfügungsberechtigten und dem Mieter 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.

(7) Soweit eine Vereinbarung nach den Absätzen 1 bis 6 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.

(8) Für Vereinbarungen, die vor dem 1. August 1968 in denjenigen kreisfreien Städten, Landkreisen oder Gemeinden eines Landkreises, in denen zu diesem Zeitpunkt die Mietpreisfreigabe noch nicht erfolgt war, getroffen worden sind, gelten die Vorschriften des Absatzes 7 entsprechend, soweit die Vereinbarungen nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften unzulässig waren. Das Gleiche gilt für Vereinbarungen, die vor dem 1. September 1965 in denjenigen kreisfreien Städten, Landkreisen oder Gemeinden eines Landkreises getroffen worden sind, in denen zu diesem Zeitpunkt die Mietpreisfreigabe bereits erfolgt war.

§ 10 Einseitige Mieterhöhung

(1) Ist der Mieter nur zur Entrichtung eines niedrigeren als des nach diesem Gesetz zulässigen Entgelts verpflichtet, so kann der Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich erklären, dass das Entgelt um einen bestimmten Betrag, bei Umlagen um einen bestimmaren Betrag, bis zur Höhe des zulässigen Entgelts erhöht werden soll. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert ist. Die Berechnung der Kostenmiete ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt, beizufügen. An Stelle einer Wirtschaftlichkeitsberechnung kann auch eine Zusatzberechnung zu der letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder, wenn das zulässige Entgelt von der Bewilligungsstelle auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung genehmigt worden ist, eine Abschrift der Genehmigung beigefügt werden. Hat der Vermieter seine Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, so bedarf es nicht seiner eigenhändigen Unterschrift.

(2) Die Erklärung des Vermieters 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. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend

erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ist der Erklärung ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder die Genehmigung der Bewilligungsstelle beigefügt, so hat der Vermieter dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung zu gewähren.

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

WoBindG § 11 Kündigungsrecht des Mieters

(1) Der Mieter ist im Falle einer Erklärung des Vermieters nach § 10 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) Kündigt der Mieter nach Absatz 1, so tritt die Mieterhöhung nach § 10 nicht ein. (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 12 (weggefallen)

Dritter Abschnitt

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) dem Bauherrn zugegangen ist. Sind die öffentlichen Mittel erstmalig nach der Bezugsfertigkeit der Wohnung bewilligt worden, so gilt die Wohnung, wenn der Bauherr die Bewilligung der öffentlichen Mittel vor der Bezugsfertigkeit beantragt hat, 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 fertiggestellt 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 § 17 nichts anderes ergibt, als öffentlich gefördert

a) im Falle einer Rückzahlung der Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen vollständig zurückgezahlt worden sind,

b) im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung auf Grund 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. 5 und 7 sinngemäß. § 17 bleibt unberührt.

(3) Sind die öffentlichen Mittel für eine Wohnung lediglich als Zuschuss zur Deckung der für den Bau der Wohnung entstandenen Gesamtkosten bewilligt worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit.

(4) 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 werden 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.

§ 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 5 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 1.550 Euro bewilligt worden ist, als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung; dabei ist von dem durchschnittlichen Förderungsbetrag je Wohnung des Gebäudes auszugehen.

(3) (weggefallen)

(4) (weggefallen)

(5) Sind die für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt oder nach § 69 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ganz abgelöst worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung oder Ablösung; bei Rückzahlung oder Ablösung vor dem 17. Juli 1985 gilt die Wohnung längstens bis zum 16. Juli 1985 als öffentlich gefördert. § 15 Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt. Eine Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, gilt als eigengenutzt, wenn sie vom Eigentümer oder seinen Angehörigen als Berechtigte im Sinne dieses Gesetzes selbst genutzt wird; erfolgt in dem Falle die Eigennutzung nach Rückzahlung oder Ablösung, so gilt die Wohnung vom Beginn der Eigennutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.

(6) Sind die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden, so gilt vorbehaltlich des Absatzes 7 der Absatz 1 nur, wenn die für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt werden und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel nicht mehr gezahlt werden; § 15 Abs. 4 Satz 2 gilt entsprechend.

(7) Sind die öffentlichen Mittel für zwei Wohnungen eines Eigenheimes, eines Kaufeigenheimes oder einer Kleinsiedlung bewilligt worden, so gelten die Absätze 1 bis 5 auch für die einzelne Wohnung, wenn der auf sie entfallende Anteil der als Darlehen gewährten Mittel zurückgezahlt oder abgelöst 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

(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. 5 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.

§ 18 Bestätigung

(1) Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse auch dem Mieter 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 zuständige Stelle hat einem Wohnungssuchenden auf dessen Verlangen schriftlich zu bestätigen, ob die Wohnung, die er benutzen will, eine neu geschaffene öffentlich geförderte Wohnung ist. Absatz 1 Satz 1 gilt bei berechtigtem Interesse für den Wohnungssuchenden entsprechend.

Vierter Abschnitt

Einschränkung von Zinsvergünstigungen bei öffentlich geförderten Wohnungen

§ 18 a Höhere Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen

(1) Öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder des § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, die vor dem 1. Januar 1960 als öffentliche Baudarlehen bewilligt worden sind, können mit einem Zinssatz bis höchstens 8 vom Hundert jährlich verzinst werden, wenn dies durch landesrechtliche Regelung in einem Gesetz oder einer Verordnung der Landesregierung bestimmt ist; § 18b Abs. 2 ist anzuwenden. Dies gilt auch, wenn vertraglich eine Höherverzinsung ausdrücklich ausgeschlossen ist. Eine Vereinbarung, nach der eine höhere Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens verlangt werden kann, bleibt unberührt.

(2) Öffentliche Mittel, die nach dem 31. Dezember 1959, jedoch vor dem 1. Januar 1970 als öffentliche Baudarlehen bewilligt worden sind, können mit einem Zinssatz bis höchstens 6 vom Hundert jährlich verzinst werden; Absatz 1 gilt im Übrigen entsprechend.

(3) Die Landesregierungen stellen durch Rechtsverordnung sicher, dass die aus der höheren Verzinsung nach den Absätzen 1 und 2 folgenden Durchschnittsmieten bestimmte Beträge, die für die öffentlich geförderten Wohnungen nach Gemeindegrößenklassen und unter Berücksichtigung von Alter und Ausstattung der Wohnungen festgelegt werden, nicht übersteigen. Sie haben dabei die sich aus der höheren Verzinsung ergebende Mieterhöhung angemessen zu begrenzen. Einwendungen gegen die Auswirkungen der Zinserhöhung sind dabei nur innerhalb einer festzusetzenden Ausschlussfrist von höchstens sechs Monaten seit Zugang der Mitteilung über die Zinserhöhung zuzulassen.

(4) Soweit bei Wohnungen, für die die öffentlichen Baudarlehen vom 1. Januar 1960 an bewilligt worden sind, die Durchschnittsmiete auf Grund einer nach der Zinserhöhung durchgeführten Modernisierung die nach Absatz 3 bestimmten Beträge nicht nur unerheblich

überschreitet, ist der nach Absatz 2 festgesetzte Zinssatz auf Antrag des Verfügungsberechtigten oder des Mieters entsprechend herabzusetzen.

(5) Eine Zinserhöhung nach den Absätzen 1 und 2 ist bei Familienheimen in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen sowie bei solchen Eigentumswohnungen, die vom Eigentümer oder seinen Angehörigen genutzt werden, nur unter den Voraussetzungen des § 44 Abs. 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zulässig. Dabei ist die aus der höheren Verzinsung folgende Mehrbelastung angemessen zu begrenzen. Absatz 3 Satz 3 gilt entsprechend.

(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten für Annuitätsdarlehen entsprechend.

§ 18 b Berechnung der neuen Jahresleistung

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden treffen nähere Bestimmungen über die Durchführung der höheren Verzinsung.

(2) Die darlehnsverwaltende Stelle hat bei der Erhöhung des Zinssatzes die neue Jahresleistung für das öffentliche Baudarlehen in der Weise zu berechnen, dass der erhöhte Zinssatz und der Tilgungssatz auf den ursprünglichen Darlehnsbetrag bezogen werden; ein Verwaltungskosten-beitrag bis zu 0,5 vom Hundert ist auf den Zinssatz nicht anzurechnen. Die Zinsleistungen sind nach der Darlehnsrestschuld zu berechnen und die durch die fortschreitende Darlehnstilgung ersparten Zinsen zur erhöhten Tilgung zu verwenden.

(3) Die darlehnsverwaltende Stelle hat dem Darlehnsschuldner die Erhöhung des Zinssatzes, die Höhe der neuen Jahresleistung sowie den Zahlungsabschnitt, für den die höhere Leistung erstmalig entrichtet werden soll, schriftlich mitzuteilen.

(4) Die höhere Leistung ist erstmalig für denjenigen nach dem Darlehnsvertrag maßgeblichen Zahlungsabschnitt zu entrichten, der frühestens nach Ablauf von zwei Monaten nach dem Zugang der in Absatz 3 bezeichneten Mitteilung beginnt. Der Zeitpunkt der Fälligkeit bestimmt sich nach dem Darlehnsvertrag.

§ 18 c Öffentliche Baudarlehen verschiedener Gläubiger

(1) Sind für die Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit öffentliche Baudarlehen von verschiedenen Gläubigern gewährt worden und wird für diese Baudarlehen eine höhere Verzinsung nach § 18a verlangt, so haben die Gläubiger möglichst einheitliche Zinssätze festzusetzen und diese so zu bemessen, dass sich die zulässige Durchschnittsmiete nicht um mehr, als nach § 18 a Abs. 3 zulässig ist, erhöht. Werden die Zinssätze für diese öffentlichen Baudarlehen nacheinander erhöht und würde durch die spätere Erhöhung des Zinssatzes für eines dieser Darlehen die Durchschnittsmiete über den nach § 18a Abs. 3 zulässigen Umfang hinaus erhöht werden, so ist auf Verlangen des Gläubigers dieses Darlehens der vorher erhöhte Zinssatz für die anderen Darlehen so weit herabzusetzen, dass bei möglichst einheitlichem Zinssatz der öffentlichen Baudarlehen der nach § 18a Abs. 3 zulässige Erhöhungsbetrag nicht überschritten wird; die Herabsetzung darf frühestens von dem Zeitpunkt an verlangt werden, von dem an die spätere Zinserhöhung wirksam werden soll.

(2) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden treffen die näheren Bestimmungen über die Festsetzung der Zinssätze nach Absatz 1. Im Übrigen gelten die Vorschriften des § 18b sinngemäß.

§ 18 d Zins- und Tilgungshilfen sowie Zuschüsse und Darlehen zur Deckung der laufenden Aufwendungen

(1) Sind vor dem 1. Januar 1960 neben oder an Stelle eines öffentlichen Baudarlehens Zins- und Tilgungshilfen aus öffentlichen Mitteln für ein zur Deckung der Gesamtkosten aufgenommenes Darlehen bewilligt worden, so kann die Zins- und Tilgungshilfe so weit herabgesetzt werden, dass der Darlehensschuldner für das Darlehen eine Verzinsung bis höchstens 8 vom Hundert jährlich auf den ursprünglichen Darlehensbetrag selbst zu erbringen hat, wenn dies durch landesrechtliche Regelung in einem Gesetz oder einer Verordnung der Landesregierung bestimmt ist. Erfolgte die Bewilligung nach dem 31. Dezember 1959, jedoch vor dem 1. Januar 1970, so kann unter den gleichen Voraussetzungen die Zins- und Tilgungshilfe so weit herabgesetzt werden, dass der Darlehensschuldner für das Darlehen eine Verzinsung bis höchstens 6 vom Hundert jährlich auf den ursprünglichen Darlehensbetrag selbst zu erbringen hat. Die Sätze 1 und 2 gelten auch, wenn eine Einstellung oder Herabsetzung vertraglich ausdrücklich ausgeschlossen ist. Die Vorschriften des § 18a Abs. 3 bis 5 gelten entsprechend. Verbleibt nach der Herabsetzung eine Zins- und Tilgungshilfe von weniger als insgesamt 60 Euro je Wohnung jährlich, so entfällt diese.

(2) Für die Durchführung des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 18b sinngemäß.

(3) Sind von verschiedenen Gläubigern aus öffentlichen Mitteln Zins- und Tilgungshilfen nebeneinander oder Zins- und Tilgungshilfen neben öffentlichen Baudarlehen gewährt worden, so ist auch § 18c sinngemäß anzuwenden.

(4) Sind vor dem 1. Januar 1970 neben oder an Stelle eines öffentlichen Baudarlehens oder einer Zins- und Tilgungshilfe Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung der laufenden Aufwendungen bewilligt worden, so können die Zuschüsse herabgesetzt oder für Darlehen die Zinsen nach Maßgabe des § 18 a Abs. 1 und 2 erhöht werden, wenn dies durch landesrechtliche Regelung in einem Gesetz oder einer Verordnung der Landesregierung bestimmt ist. Dies gilt auch, wenn nach dem Bewilligungsbescheid eine Herabsetzung oder Höherverzinsung zu diesem Zeitpunkt oder in diesem Umfang nicht vorgesehen oder vertraglich ausdrücklich ausgeschlossen ist. Die Vorschriften des § 18 a Abs. 3 bis 5 gelten entsprechend.

§ 18 e Entsprechende Anwendung für öffentliche Mittel im Bereich des Bergarbeiterwohnungsbaus

Die Vorschriften der §§ 18 a bis 18 d gelten entsprechend für öffentliche Baudarlehen und Zins- und Tilgungshilfen, die nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau aus Mitteln des Treuhandvermögens des Bundes bewilligt worden sind. Die in § 18 b Abs. 1 bezeichneten Aufgaben obliegen dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen im Benehmen mit den für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen wird ermächtigt, die Bestimmungen nach § 18 a Abs. 1 bis 3 und 5 sowie nach § 18 d durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zu treffen.

§ 18 f Mieterhöhung

(1) Für die Durchführung einer Mieterhöhung auf Grund der höheren Verzinsung oder der Herabsetzung der Zins- und Tilgungshilfen oder der Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen nach den §§ 18a bis 18e finden die Vorschriften des § 10 Abs. 1, 2 und 4 Anwendung. Soweit sich eine Mieterhöhung nur auf Grund der §§ 18a bis 18e ergibt, braucht der Vermieter jedoch abweichend von § 10 Abs. 1 der Erklärung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einen Auszug daraus oder eine Zusatzberechnung nicht beizufügen; er hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Mitteilung der darlehensverwaltenden Stelle nach § 18 b Abs. 3 und, soweit eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, auch in diese zu gewähren.

(2) Für Mieterhöhungen auf Grund der §§ 18 a bis 18 e ist eine vertragliche Vereinbarung, wonach eine höhere Miete für eine zurückliegende Zeit verlangt werden kann, unwirksam.

Fünfter Abschnitt

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) Dem Vermieter einer öffentlich geförderten Wohnung steht derjenige gleich, der die Wohnung einem Wohnungssuchenden auf Grund eines anderen Schuldverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, zum Gebrauch überlässt. Dem Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung steht derjenige gleich, der die Wohnung auf Grund eines anderen Schuldverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, bewohnt.

(3) Dem Verfügungsberechtigten steht ein von ihm Beauftragter gleich.

(4) Dem Bauherrn eines Kaufeigenheims oder einer Kaufeigentumswohnung steht der Bewerber gleich, wenn diesem 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 den Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung, wenn dieser die Wohnung ganz oder mit mehr als der Hälfte der Wohnfläche untervermietet. Wird nur ein Teil der Wohnung untervermietet, finden jedoch die Vorschriften des § 4 Abs. 1, 4 und 5 sowie der §§ 5a und 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Wohnraumförderungsgesetzes keine Anwendung.

(2) Vermietet der Verfügungsberechtigte einen Teil der von ihm genutzten Wohnung, sind die Vorschriften dieses Gesetzes nur anzuwenden, wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche vermietet wird; die Vorschriften des § 4 Abs. 1, 4 und 5 sowie der §§ 5a und 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Wohnraumförderungsgesetzes finden jedoch keine Anwendung.

(3) (weggefallen)

§ 22 Bergarbeiterwohnungen

(1) Für die in § 50 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 des Wohnraumförderungsgesetzes bezeichneten Wohnungen sind die Vorschriften dieses Gesetzes nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 anzuwenden.

(2) An die Stelle der Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau im Sinne des § 5 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 27 Abs. 2 und 3 des

Wohnraumförderungsgesetzes tritt die Wohnberechtigung nach § 4 Abs. 1 Buchstabe a, b oder c des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau.

(3) Der Verfügungsberechtigte darf eine Bergarbeiterwohnung einem Wohnungsberechtigten im Sinne des § 4 Abs. 1 Buchstabe d des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau oder einem Nichtwohnungsberechtigten vermieten oder überlassen,

a) wenn die zuständige Stelle diesem eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung im Kohlenbergbau unter den Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau erteilt hat oder

b) wenn die zuständige Stelle eine Freistellung von der Zweckbindung der Bergarbeiterwohnung unter den Voraussetzungen des § 6 Abs. 3 oder 4 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau zugunsten von Wohnberechtigten im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes ausgesprochen hat.

(4) Ist bei den in § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau bezeichneten Wohnungen die Zweckbindung zugunsten von Wohnungsberechtigten im Kohlenbergbau beendet, so sind hinsichtlich der Zweckbindung die Vorschriften der §§ 4 bis 7 dieses Gesetzes anzuwenden; der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung jedoch auch einem Wohnungsberechtigten im Sinne des § 4 Abs. 1 Buchstabe a bis c des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau vermieten oder überlassen.

§ 23 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.

§ 24 Verwaltungszwang

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

§ 25 Maßnahmen bei Gesetzesverstößen

(1) Für die Zeit, während der der Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die Vorschriften der §§ 4, 7 Abs. 3, des § 8 Abs. 1 und 3, des § 8 a, 8 b, 9 oder des § 21 oder gegen die nach § 5 a erlassenen Vorschriften verstößt, kann die zuständige Stelle durch Verwaltungsakt von dem 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 des Verfügungsberechtigten gegen die in Absatz 1 bezeichneten Vorschriften kann der Gläubiger die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel fristlos kündigen; er soll 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 Stelle hat die nach Absatz 1 eingezogenen Geldleistungen an die Stelle abzuführen, welche die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde bestimmt; sie sind für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau einzusetzen.

§ 26 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 bis 5 oder entgegen den nach § 5 a erlassenen Vorschriften zum Gebrauch überlässt oder belässt,

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,

4. für die Überlassung einer Wohnung ein höheres Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, als nach den §§ 8 bis 9 zulässig ist, oder

5. entgegen § 7 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 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 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 §§ 8 bis 9 zulässig ist.

§ 27 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 § 25 Abs. 1 bezeichneten Vorschriften, sofern Geldleistungen nach § 25 Abs. 1 entrichtet worden sind.

§ 28 Ermächtigungen

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, zur Durchführung der §§ 8 bis 9 und des § 18 f durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über

- a) die Berechnung der Wirtschaftlichkeit, namentlich auch über die Ermittlung und Anerkennung der Gesamtkosten, der Finanzierungsmittel, der laufenden Aufwendungen (Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten) und der Erträge, die Ermittlung und Anerkennung von Änderungen der Kosten und Finanzierungsmittel, die Begrenzung der Ansätze und Ausweise sowie die Bewertung der Eigenleistung,
- b) die Zulässigkeit und Berechnung von Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen,
- c) die Berechnung von Wohnflächen,
- d) die Genehmigung zum Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete,
- e) die Mietpreisbildung und Mietpreisüberwachung.

In der Rechtsverordnung ist vorzusehen, dass

a) in Fällen, in denen die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel nach § 16 vorzeitig zurückgezahlt und durch andere Finanzierungsmittel ersetzt worden sind, für die neuen Finanzierungsmittel keine höhere Verzinsung angesetzt werden darf, als im Zeitpunkt der Rückzahlung für das öffentliche Baudarlehen zu entrichten war, solange die Bindung nach § 8 besteht;

b) in Fällen, in denen nach § 15 Abs. 2 Satz 2 oder § 16 Abs. 2 oder 7 nur noch einzelne Wohnungen eines Gebäudes als öffentlich gefördert gelten, für die Ermittlung der Kostenmiete dieser Wohnungen die bisherige Art der Wirtschaftlichkeitsberechnung und die im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zulässigen Ansätze für Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufende Aufwendungen weiterhin in der Weise maßgebend bleiben, wie sie für alle bisherigen öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes maßgebend gewesen wären.

(2) Im Rahmen der Ermächtigung nach Absatz 1 kann die Zweite Berechnungsverordnung entsprechend geändert und ergänzt werden.

§ 29 Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung

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

§ 30 Geltung im Saarland

Dieses Gesetz gilt nicht im Saarland.

§§ 31 bis 33 a und 34
(weggefallen)

b) Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG)
vom 13. September 2001, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember
2010 (BGBl. I S. 1885, 1893)

Teil 1

Allgemeines zur Förderung

Abschnitt 1

Zweck und Maßnahmen der Förderung

§ 1 Zweck und Anwendungsbereich, Zielgruppe

(1) Dieses Gesetz regelt die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum, einschließlich genossenschaftlich genutzten Wohnraums, und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum (soziale Wohnraumförderung).

(2) Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Unter diesen Voraussetzungen unterstützt

1.

die Förderung von Mietwohnraum insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen,

2.

die Förderung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie behinderte Menschen, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens und der Eigenheimzulage die Belastungen des Baus oder Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen können.

§ 2 Fördergegenstände und Fördermittel

(1) Fördergegenstände sind:

1. Wohnungsbau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb),

2. Modernisierung von Wohnraum,

3. Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum und

4. Erwerb bestehenden Wohnraums,

wenn damit die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum durch Begründung von Belegungs- und Mietbindungen oder bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum erfolgt.

(2) Die Förderung erfolgt durch

1. Gewährung von Fördermitteln, die aus öffentlichen Haushalten oder Zweckvermögen

als Darlehen zu Vorzugsbedingungen, auch zur nachstelligen Finanzierung, oder als Zuschüsse bereitgestellt werden,

2.

Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie

3.

Bereitstellung von verbilligtem Bauland.

§ 3 Durchführung der Aufgaben und Zuständigkeiten

(1) Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände wirken nach Maßgabe dieses Gesetzes bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen.

(2) Die Länder führen die soziale Wohnraumförderung als eigene Aufgabe durch. Sie legen das Verwaltungsverfahren fest, soweit dieses Gesetz keine Regelungen trifft. Zuständige Stelle im Sinne dieses Gesetzes ist die Stelle, die nach Landesrecht zuständig ist oder von der Landesregierung in sonstiger Weise bestimmt wird.

(3) Die Länder sollen bei der sozialen Wohnraumförderung die wohnungswirtschaftlichen Belange der Gemeinden und Gemeindeverbände berücksichtigen; dies gilt insbesondere, wenn sich eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband an der Förderung beteiligt. Die Länder können bei ihrer Förderung ein von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband beschlossenes Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung (kommunales Wohnraumversorgungskonzept) zu Grunde legen.

(4) Gemeinden und Gemeindeverbände können mit eigenen Mitteln eine Förderung nach diesem Gesetz und den hierzu erlassenen landesrechtlichen Vorschriften durchführen, soweit nicht im Übrigen Landesrecht entgegensteht.

§ 4 Bauland, sonstige Rahmenbedingungen

(1) Länder, Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts und die von ihnen wirtschaftlich abhängigen Unternehmen sollen in ausreichendem Umfang geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Anforderungen des Kosten und Flächen sparenden Bauens zu Eigentum oder in Erbbaurecht überlassen.

(2) Die Gemeinden sollen im Rahmen der Gesetze dafür Sorge tragen, dass für den Wohnungsbau erforderliche Grundstücke bebaut und erforderliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Dabei soll auf die Anforderungen des Kosten und Flächen sparenden Bauens geachtet werden.

(3) Die Gemeinden sollen Bauwillige, die ein Baugrundstück erwerben wollen, beraten und unterstützen.

(4) Aus den Absätzen 1 bis 3 können Ansprüche nicht hergeleitet werden.

Abschnitt 2

Grundsätze, Voraussetzungen und Förderzusage

§ 5 Anforderungen an die Förderung

(1) Die soziale Wohnraumförderung wird nach diesem Gesetz und hierzu erlassenen Vorschriften des Landes durchgeführt.

(2) Die Länder treffen soweit erforderlich auf der Grundlage dieses Gesetzes Bestimmungen, insbesondere über Voraussetzungen der Förderung und deren Durchführung.

(3) 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 Länder können weitere Grundsätze aufstellen.

§ 6 Allgemeine Fördergrundsätze

Die soziale Wohnraumförderung ist der Nachhaltigkeit einer Wohnraumversorgung verpflichtet, die die wirtschaftlichen und sozialen Erfordernisse mit der Erhaltung der Umwelt in Einklang bringt. Bei der Förderung sind zu berücksichtigen:

1. die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse und Zielsetzungen, die erkennbaren unterschiedlichen Investitionsbedingungen des Bauherrn sowie die besonderen Anforderungen des zu versorgenden Personenkreises;
2. der Beitrag des genossenschaftlichen Wohnens zur Erreichung der Ziele und Zwecke der sozialen Wohnraumförderung;
3. die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen;
4. die Schaffung und Erhaltung ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse, die funktional sinnvolle Zuordnung der Wohnbereiche zu den Arbeitsplätzen und der Infrastruktur (Nutzungsmischung) sowie die ausreichende Anbindung des zu fördernden Wohnraums an den öffentlichen Personennahverkehr;
5. die Nutzung des Wohnungs- und Gebäudebestandes für die Wohnraumversorgung;
6. die Erhaltung preisgünstigen Wohnraums im Fall der Förderung der Modernisierung;
7. die Anforderungen des Kosten sparenden Bauens, insbesondere durch
 - a) die Begrenzung der Förderung auf einen bestimmten Betrag (Förderpauschale),
 - b) die Festlegung von Kostenobergrenzen, deren Überschreitung eine Förderung ausschließt, oder
 - c) die Vergabe von Fördermitteln im Rahmen von Wettbewerbsverfahren;
8. die Anforderungen des barrierefreien Bauens für die Nutzung von Wohnraum und seines Umfelds durch Personen, die infolge von Alter, Behinderung oder Krankheit dauerhaft oder vorübergehend in ihrer Mobilität eingeschränkt sind;

9. der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die ökologischen Anforderungen an den Bau und die Modernisierung von Wohnraum sowie Ressourcen schonende Bauweisen.

Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen stehen, sind bevorzugt zu berücksichtigen.

§ 7 Besondere Grundsätze zur Förderung von Mietwohnraum

Bei der Förderung von Mietwohnraum sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

1. Um tragbare Wohnkosten für Haushalte im Sinne des § 1 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 zu erreichen, können Wohnkostenentlastungen durch Bestimmung höchstzulässiger Mieten unterhalb von ortsüblichen Vergleichsmieten oder durch sonstige Maßnahmen vorgesehen werden. Dabei sind insbesondere die Leistungen nach dem Wohngeldgesetz sowie das örtliche Mietenniveau und das Haushaltseinkommen des Mieters sowie deren Entwicklungen zu berücksichtigen.

2. Wohnkostenentlastungen, die nach Förderzweck und Zielgruppe sowie Förderintensität unangemessen sind (Fehlförderungen), sind zu vermeiden oder auszugleichen. Maßnahmen zur Vermeidung von Fehlförderungen sind Vorkehrungen bei der Förderung, durch die die Wohnkostenentlastung

a) auf Grund von Bestimmungen in der Förderzusage oder

b) auf Grund eines Vorbehalts in der Förderzusage durch Entscheidung der zuständigen Stelle

vermindert wird. Eine Maßnahme zum Ausgleich entstandener Fehlförderungen in Fällen der Festlegung von höchstzulässigen Mieten ist die Erhebung von Ausgleichszahlungen nach den §§ 34 bis 37.

3. Bei der Vermeidung und dem Ausgleich von Fehlförderungen sind soweit erforderlich Veränderungen der für die Wohnkostenentlastung maßgeblichen Einkommensverhältnisse und der Haushaltsgröße durch Überprüfungen in regelmäßigen zeitlichen Abständen zu berücksichtigen.

§ 8 Besondere Grundsätze zur Förderung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums

Bei der Förderung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums nach § 1 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

1. Die Förderung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums erfolgt bevorzugt für Familien und andere Haushalte mit zwei und mehr Kindern im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes sowie für Haushalte, bei denen wegen einer Behinderung eines Haushaltsangehörigen oder aus sonstigen Gründen ein besonderer baulicher Bedarf besteht.

2. Um eine angemessene Belastung des Bauherrn oder des Erwerbers des selbst genutzten Wohneigentums zu erreichen, sind bei der Festlegung der Förderung insbesondere die Einkommensentwicklung und die Eigenheimzulage nach dem Eigenheimzulagengesetz zu berücksichtigen. Fehlförderungen sind zu vermeiden. Soweit dies durch eine Förderung erfolgt, die auf die Entwicklung des Haushaltseinkommens abstellt, sind Veränderungen der maßgeblichen

Einkommensverhältnisse und der Haushaltsgröße durch Überprüfungen in regelmäßigen zeitlichen Abständen zu berücksichtigen.

§ 9 Einkommensgrenzen

(1) Die Förderung darf nur Haushalte begünstigen, deren Einkommen die Grenzen für das jährliche Einkommen, die in Absatz 2 bezeichnet oder von den Ländern nach Absatz 3 abweichend festgelegt sind, nicht überschreiten. Bei der Ermittlung des Einkommens sind die §§ 20 bis 24 anzuwenden.

(2) Die Einkommensgrenze beträgt:

für einen Einpersonenhaushalt	12.000 Euro,
für einen Zweipersonenhaushalt	18.000 Euro,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 4.100 Euro.	

Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze nach Satz 1 für jedes Kind um weitere 500 Euro.

(3) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung von den in Absatz 2 bezeichneten Einkommensgrenzen nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen insbesondere

1. zur Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung,
2. im Rahmen der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum oder
3. zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen Abweichungen festzulegen. Die Landesregierungen können diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf eine oberste Landesbehörde übertragen.

§ 10 Wohnungsgrößen

(1) Bei Bestimmungen der Länder über die Grenzen für Wohnungsgrößen sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

1. Die Größe der zu fördernden Wohnung muss entsprechend ihrer Zweckbestimmung angemessen sein.
2. Besonderheiten bei Maßnahmen im Gebäudebestand und bei selbst genutztem Wohneigentum sowie besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnissen von Haushaltsangehörigen und einem nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarf ist Rechnung zu tragen.

(2) Bei der Berechnung der Wohnfläche ist § 19 Abs. 1 anzuwenden.

§ 11 Förderempfänger

(1) Empfänger der Förderung ist

1. bei Maßnahmen des Wohnungsbaus und der Modernisierung derjenige, der das Bauvorhaben für eigene oder fremde Rechnung im eigenen Namen durchführt oder durch Dritte durchführen lässt (Bauherr),

2. beim Ersterwerb vom Bauherrn zur Selbstnutzung der Erwerber des Wohnraums,
3. beim Erwerb aus dem Bestand zur Selbstnutzung der Erwerber des Wohnraums,
4. beim Erwerb von Belegungsrechten der Eigentümer oder der sonstige zur Einräumung von Belegungsrechten an dem Wohnraum Berechtigte.

(2) Soweit Fördermittel an einen Bauträger vergeben werden, ist die Vergabe mit der Auflage zu verbinden, dass der Bauträger den geförderten Wohnraum zu angemessenen Bedingungen dem Erwerber alsbald zur Selbstnutzung überträgt.

(3) Die Gewährung von Fördermitteln setzt voraus, dass

1. der Bauherr Eigentümer eines geeigneten Baugrundstücks ist oder nachweist, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist oder durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird,
2. die Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung des Wohnraums besteht,
3. der Bauherr die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt,
4. bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum die Belastung auf Dauer tragbar erscheint und
5. der Bauherr eine angemessene Eigenleistung erbringt, für die eigene Geldmittel, der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks oder Selbsthilfe im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 2 in Betracht kommen.

Fördermittel können auch einem Bauherrn oder einem sonstigen Förderempfänger gewährt werden, für den an einem geeigneten Grundstück ein Erbbaurecht von angemessener Dauer bestellt ist oder der nachweist, dass der Erwerb eines derartigen Erbbaurechts gesichert ist.

§ 12 Bevorzugung von Maßnahmen, zusätzliche Förderung

(1) Maßnahmen, bei denen Bauherren in Selbsthilfe tätig werden oder bei denen Mieter von Wohnraum Leistungen erbringen, durch die sie im Rahmen des Mietverhältnisses Vergünstigungen erlangen, können bei der Förderung bevorzugt werden. Selbsthilfe sind die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung der geförderten Maßnahmen vom Bauherrn selbst, seinen Angehörigen oder von anderen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit oder von Mitgliedern von Genossenschaften erbracht werden. Leistungen von Mietern sind die von

1. Mietern für die geförderten Maßnahmen erbrachten Finanzierungsanteile, Arbeitsleistungen oder Sachleistungen und
2. Genossenschaftsmitgliedern übernommenen weiteren Geschäftsanteile, soweit sie für die geförderten Maßnahmen über die Pflichtanteile hinaus erbracht werden.

(2) Eine zusätzliche Förderung für notwendigen Mehraufwand kann insbesondere gewährt werden bei

1. Ressourcen schonenden Bauweisen, die besonders wirksam zur Entlastung der Umwelt, zum Schutz der Gesundheit und zur rationellen Energieverwendung beitragen,

2. besonderen baulichen Maßnahmen, mit denen Belangen behinderter oder älterer Menschen Rechnung getragen wird,
3. einer organisierten Gruppenselbsthilfe für den bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen entstehenden Aufwand,
4. besonderen experimentellen Ansätzen zur Weiterentwicklung des Wohnungsbaus.

§ 13 Förderzusage

(1) Die Förderung wird auf Antrag durch eine Förderzusage der zuständigen Stelle gewährt.

(2) In der Förderzusage sind Bestimmungen zu treffen

1. über Zweckbestimmung, Einsatzart und Höhe der Förderung, Dauer der Gewährung, Verzinsung und Tilgung der Fördermittel, Einhaltung von Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen, Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Gegenstand sowie

2. bei der Förderung von Mietwohnraum zusätzlich unter Anwendung des Abschnitts 3 des Teils 2 über Gegenstand, Art und Dauer der Belegungsbindungen sowie Art, Höhe und Dauer der Mietbindungen.

In die Förderzusage können weitere für den jeweiligen Förderzweck erforderliche Bestimmungen aufgenommen werden.

(3) Die Förderzusage erfolgt durch Verwaltungsakt oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag; sie bedarf der Schriftform. Die sich aus der Förderzusage ergebenden Berechtigungen und Verpflichtungen gehen nach den in der Förderzusage für den Fall des Eigentumswechsels enthaltenen Bestimmungen auf den Rechtsnachfolger über.

(4) Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

Abschnitt 3

Kooperationsvertrag

§ 14 Zweck, Beteiligte

(1) Gemeinden, Gemeindeverbände und sonstige öffentliche Stellen können mit Eigentümern oder sonstigen Verfügungsberechtigten von Wohnraum Vereinbarungen über Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung treffen (Kooperationsverträge), insbesondere zur Unterstützung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumversorgung einschließlich der Verbesserung der Wohnverhältnisse sowie der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

(2) In die Vereinbarungen können Dritte, insbesondere öffentliche und private Träger sozialer Aufgaben und andere mit der Durchführung des Kooperationsvertrags Beauftragte, einbezogen werden. Soweit durch Vereinbarungen die Aufgaben der nach § 3 Abs. 2 Satz 3 zuständigen Stellen berührt werden, sind diese Stellen zu beteiligen.

§ 15 Gegenstände des Kooperationsvertrags

(1) Gegenstände des Kooperationsvertrags können insbesondere sein:

1. die Begründung oder Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum des Eigentümers oder sonstigen Verfügungsberechtigten zu Gunsten der Gemeinde, einer zuständigen Stelle oder eines Trägers sozialer Aufgaben; die entsprechende Anwendung von Bestimmungen der §§ 26 bis 32 kann vereinbart werden;
2. im Zusammenhang mit Vereinbarungen nach Nummer 1 die Übernahme von Bewirtschaftungsrisiken sowie die Übernahme von Bürgschaften für die Erbringung einmaliger oder sonstiger Nebenleistungen der Mieter;
3. die Aufhebung oder Änderung von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum, soweit dies nach den §§ 30 und 31 zulässig ist und Bestimmungen der Förderzusage nicht entgegenstehen;
4. die Übernahme von wohnungswirtschaftlichen, baulichen und sozialen Maßnahmen, insbesondere von solchen der Verbesserung des Wohnumfelds, der Behebung sozialer Missstände und der Quartiersverwaltung;
5. die Überlassung von Grundstücken und Räumen für die mit dem Kooperationsvertrag verfolgten Zwecke.

(2) Die vereinbarten Leistungen eines Kooperationsvertrags müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein und in sachlichem Zusammenhang mit den jeweils beabsichtigten Maßnahmen der Wohnraumversorgung stehen. Die Vereinbarung einer vom Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten oder von einem in den Vertrag einbezogenen Dritten zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.

(3) Ein Kooperationsvertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.

(4) Die Zulässigkeit anderer Verträge bleibt unberührt.

Teil 2

Begriffsbestimmungen, Durchführung der sozialen Wohnraumförderung

Abschnitt 1

Begriffsbestimmungen

§ 16 Wohnungsbau, Modernisierung

(1) Wohnungsbau ist das Schaffen von Wohnraum durch

1. Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen selbstständigen Gebäude geschaffen wird,
2. Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
3. Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird, oder

4. Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

(2) Wohnraum oder anderer Raum ist in Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 nicht auf Dauer nutzbar, wenn ein zu seiner Nutzung erforderlicher Gebäudeteil zerstört ist oder wenn sich der Raum oder der Gebäudeteil in einem Zustand befindet, der aus bauordnungsrechtlichen Gründen eine dauernde, der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung nicht gestattet; dabei ist es unerheblich, ob der Raum oder der Gebäudeteil tatsächlich genutzt wird.

(3) Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

§ 17 Wohnraum

(1) Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Wohnraum können Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein.

(2) Selbst genutztes Wohneigentum ist Wohnraum im eigenen Haus oder in einer eigenen Eigentumswohnung, der zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

(3) Mietwohnraum ist Wohnraum, der den Bewohnern auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines genossenschaftlichen oder sonstigen ähnlichen Nutzungsverhältnisses zum Gebrauch überlassen wird.

§ 18 Haushaltsangehörige

(1) Zum Haushalt rechnen die in Absatz 2 bezeichneten Personen, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen (Haushaltsangehörige). Zum Haushalt rechnen auch Personen im Sinne des Absatzes 2, die alsbald in den Haushalt aufgenommen werden sollen.

(2) Haushaltsangehörige sind:

1. der Antragsteller,
2. der Ehegatte,
3. der Lebenspartner und
4. der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern.

§ 19 Wohnfläche

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zur Berechnung der Grundfläche und zur Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche zu erlassen. Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf eine oberste Landesbehörde übertragen.

Abschnitt 2

Einkommensermittlung

§ 20 Gesamteinkommen

Maßgebendes Einkommen ist das Gesamteinkommen des Haushalts. Gesamteinkommen des Haushalts im Sinne dieses Gesetzes ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge nach § 24. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung.

§ 21 Begriff des Jahreseinkommens

(1) Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist, vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 sowie der §§ 22 und 23, die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 und 5 a des Einkommensteuergesetzes jedes Haushaltsangehörigen. Bei den Einkünften im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Einkommensteuergesetzes ist § 7 g Abs. 1 bis 4 und 7 des Einkommensteuergesetzes nicht anzuwenden. Ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkunftsarten und mit negativen Einkünften des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

(2) Zum Jahreseinkommen gehören:

1.1 der nach § 19 Abs. 2 und § 22 Nr. 4 Satz 4 Buchstabe b des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen,

1.2

die einkommensabhängigen, nach § 3 Nr. 6 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Bezüge, die auf Grund gesetzlicher Vorschriften aus öffentlichen Mitteln versorgungshalber an Wehr- und Zivildienstbeschädigte oder ihre Hinterbliebenen, Kriegsbeschädigte und Kriegshinterbliebene sowie ihnen gleichgestellte Personen gezahlt werden,

1.3

die den Ertragsanteil oder den der Besteuerung unterliegenden Anteil nach § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes übersteigenden Teile von Leibrenten,

1.4

die nach § 3 Nr. 3 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Kapitalabfindungen auf Grund der gesetzlichen Rentenversicherung und auf Grund der Beamten-(Pensions-)Gesetze,

1.5

die nach § 3 Nr. 1 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes steuerfreien
a)

Renten wegen Minderung der Erwerbsfähigkeit nach den §§ 56 bis 62 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch,

b)

Renten und Beihilfen an Hinterbliebene nach den §§ 63 bis 71 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch,

- c)
Abfindungen nach den §§ 75 bis 80 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch,
- 1.6
die Lohn- und Einkommensersatzleistungen nach § 32 b Abs. 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes, mit Ausnahme der nach § 3 Nr. 1 Buchstabe d des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Mutterschutzleistungen und des nach § 3 Nr. 67 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Elterngeldes bis zur Höhe der nach § 10 des Bundeselterngeld- und Elternzeitgesetzes anrechnungsfreien Beträge,
- 1.7
die Hälfte der nach § 3 Nr. 7 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien
- a)
Unterhaltshilfe nach den §§ 261 bis 278 a des Lastenausgleichsgesetzes, mit Ausnahme der Pflegezulage nach § 269 Abs. 2 des Lastenausgleichsgesetzes,
- b)
Beihilfe zum Lebensunterhalt nach den §§ 301 bis 301 b des Lastenausgleichsgesetzes,
- c)
Unterhaltshilfe nach § 44 und Unterhaltsbeihilfe nach § 45 des Reparationsschädengesetzes,
- d)
Beihilfe zum Lebensunterhalt nach den §§ 10 bis 15 des Flüchtlingshilfegesetzes, mit Ausnahme der Pflegezulage nach § 269 Abs. 2 des Lastenausgleichsgesetzes,
- 1.8
die nach § 3 Nr. 1 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Krankentagegelder,
- 1.9
die Hälfte der nach § 3 Nr. 68 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Renten nach § 3 Abs. 2 des Anti-D-Hilfegesetzes,
- 2.1
die nach § 3 b des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit,
- 2.2
der nach § 40 a des Einkommensteuergesetzes vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn,
- 3.1
der nach § 20 Abs. 9 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag (Sparer-Pauschbetrag), soweit die Kapitalerträge 100 Euro übersteigen,
- 3.2
(weggefallen)
- 3.3
die auf erhöhte Absetzungen entfallenden Beträge, soweit sie die höchstmöglichen Absetzungen für Abnutzung nach § 7 des Einkommensteuergesetzes übersteigen, und die auf Sonderabschreibungen entfallenden Beträge,
- 4.1

- der nach § 3 Nr. 9 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag von Abfindungen wegen einer vom Arbeitgeber veranlassten oder gerichtlich ausgesprochenen Auflösung des Dienstverhältnisses,
- 4.2
der nach § 3 Nr. 27 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Grundbetrag der Produktionsaufgaberente und das Ausgleichsgeld nach dem Gesetz zur Förderung der Einstellung der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit,
- 4.3
die nach § 3 Nr. 60 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Leistungen aus öffentlichen Mitteln an Arbeitnehmer des Steinkohlen-, Pechkohlen- und Erzbergbaues, des Braunkohlentiefbaues und der Eisen- und Stahlindustrie aus Anlass von Stilllegungs-, Einschränkungs-, Umstellungs- oder Rationalisierungsmaßnahmen,
- 5.1
die nach § 22 Nr. 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes dem Empfänger nicht zuzurechnenden Bezüge, die ihm von nicht zum Haushalt rechnenden Personen gewährt werden, und die Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz,
- 5.2
die nach § 3 Nr. 48 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien
a)
allgemeinen Leistungen nach § 5 des Unterhaltssicherungsgesetzes,
b)
Leistungen für Grundwehrdienst leistende Sanitätsoffiziere nach § 12 a des Unterhaltssicherungsgesetzes,
- 5.3
(weggefallen)
- 5.4
die Hälfte des für die Kosten zur Erziehung bestimmten Anteils an Leistungen zum Unterhalt
a)
des Kindes oder Jugendlichen in Fällen
aa)
der Vollzeitpflege nach § 39 in Verbindung mit § 33 oder mit § 35 a Abs. 2 Nr. 3 des Achten Buches Sozialgesetzbuch oder
bb)
einer vergleichbaren Unterbringung nach § 21 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,
b)
des jungen Volljährigen in Fällen der Vollzeitpflege nach § 41 in Verbindung mit den §§ 39 und 33 oder mit den §§ 39 und 35 a Abs. 2 Nr. 3 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,
- 5.5
die Hälfte der laufenden Leistungen für die Kosten des notwendigen Unterhalts einschließlich der Unterkunft sowie der Krankenhilfe für Minderjährige und junge Volljährige nach § 13 Abs. 3 Satz 2, § 19 Abs. 3, § 21 Satz 2, § 39 Abs. 1 und § 41 Abs. 2 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,
- 5.6
die Hälfte des Pflegegeldes nach § 37 des Elften Buches Sozialgesetzbuch für Pflegehilfen, die keine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft mit dem Pflegebedürftigen führen,

6.1

die Hälfte der als Zuschüsse erbrachten

a)

Leistungen zur Förderung der Ausbildung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz,

b)

Leistungen der Begabtenförderungswerke, soweit sie nicht von Nummer 6.2 erfasst sind,

c)

Stipendien, soweit sie nicht von Buchstabe b, Nummer 6.2 oder Nummer 6.3 erfasst sind,

d)

Berufsausbildungsbeihilfen und des Ausbildungsgeldes nach dem Dritten Buch Sozialgesetzbuch,

e)

Beiträge zur Deckung des Unterhaltsbedarfs nach dem Aufstiegsfortbildungsförderungsgesetz,

6.2

die als Zuschuss gewährte Graduiertenförderung,

6.3

die Hälfte der nach § 3 Nr. 42 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Zuwendungen, die auf Grund des Fulbright-Abkommens gezahlt werden,

7.1

die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach den §§ 19 bis 22 und 28 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch,

7.2

die Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach den §§ 27 bis 30 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch,

7.3

die Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach § 42 Nr. 1 bis 3 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch mit Ausnahme der Leistungen für einmalige Bedarfe,

7.4

die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz,

7.5

die Leistungen der ergänzenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27 a des Bundesversorgungsgesetzes oder nach einem Gesetz, das dieses für anwendbar erklärt, mit Ausnahme der Leistungen für einmalige Bedarfe,

soweit diese Leistungen die bei ihrer Berechnung berücksichtigten Kosten für Wohnraum übersteigen,

8.

die ausländischen Einkünfte nach § 32 b Abs. 1 Nr. 2 und 3 des Einkommensteuergesetzes.

(3) Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung von Einnahmen nach Absatz 2 mit Ausnahme der Nummern 5.3 bis 5.5 dürfen in der im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 zu erwartenden oder nachgewiesenen Höhe abgezogen werden.

§ 22 Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zu Grunde zu legen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Hierzu kann auch von dem Einkommen ausgegangen werden, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor Antragstellung erzielt worden ist. Änderungen sind zu berücksichtigen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb von zwölf Monaten mit Sicherheit zu erwarten sind; Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht.

(2) Kann die Höhe des zu erwartenden Einkommens nicht nach Absatz 1 ermittelt werden, so ist grundsätzlich das Einkommen der letzten zwölf Monate vor Antragstellung zu Grunde zu legen.

(3) Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, kann bei Anwendung des Absatzes 1 von den Einkünften ausgegangen werden, die sich aus dem letzten Einkommensteuerbescheid, den Vorauszahlungsbescheiden oder der letzten Einkommensteuererklärung ergeben; die sich hieraus ergebenden Einkünfte sind bei Anwendung des Absatzes 2 zu Grunde zu legen.

(4) Einmaliges Einkommen, das in einem nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Zeitraum anfällt, aber einem anderen Zeitraum zuzurechnen ist, ist so zu behandeln, als wäre es während des anderen Zeitraums angefallen. Einmaliges Einkommen, das einem nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Zeitraum zuzurechnen, aber in einem früheren Zeitraum angefallen ist, ist so zu behandeln, als wäre es während des nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Zeitraums angefallen. Satz 2 gilt nur für Einkommen, das innerhalb von drei Jahren vor Antragstellung angefallen ist.

§ 23 Pauschaler Abzug

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird von dem nach den §§ 21 und 22 ermittelten Betrag ein pauschaler Abzug in Höhe von jeweils 10 Prozent für die Leistung von

1. Steuern vom Einkommen,
2. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung und
3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung

vorgenommen.

(2) 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 jeweils 10 Prozent des sich nach den §§ 21 und 22 ergebenden Betrages abgezogen, wenn die Beiträge der Zweckbestimmung der Pflichtbeiträge nach Absatz 1 Nr. 2 oder 3 entsprechen. Dies gilt auch, wenn die Beiträge zu Gunsten eines zum Haushalt rechnenden Angehörigen geleistet werden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung oder eine Sicherung, für die Beiträge von einem Dritten geleistet werden, besteht.

§ 24 Frei- und Abzugsbeträge

(1) Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens werden folgende Freibeträge abgesetzt:

1. 4.500 Euro für jeden schwerbehinderten Menschen mit einem Grad der Behinderung

a)
von 100 oder

b)
von wenigstens 80, wenn der schwerbehinderte Mensch häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist;

2. 2.100 Euro für jeden schwerbehinderten Menschen mit einem Grad der Behinderung von unter 80, wenn der schwerbehinderte Mensch häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist;
3. 4.000 Euro bei jungen Ehepaaren bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung; junge Ehepaare sind solche, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat;
4. 600 Euro für jedes Kind unter zwölf Jahren, für das Kindergeld nach dem Einkommensteuergesetz oder dem Bundeskindergeldgesetz oder eine Leistung im Sinne des § 65 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes oder des § 4 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes gewährt wird, wenn die antragsberechtigte Person allein mit Kindern zusammenwohnt und wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist;
5. bis zu 600 Euro, soweit ein zum Haushalt rechnendes Kind eigenes Einkommen hat und das 16., aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat.

(2) Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen werden bis zu dem in einer notariell beurkundeten Unterhaltsvereinbarung festgelegten oder in einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellten Betrag abgesetzt. Liegen eine notariell beurkundete Unterhaltsvereinbarung, ein Unterhaltstitel oder ein Unterhaltsbescheid nicht vor, können Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen wie folgt abgesetzt werden:

1. bis zu 3.000 Euro für einen Haushaltsangehörigen, der auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet;
2. bis zu 6.000 Euro für einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner;
3. bis zu 3.000 Euro für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

Abschnitt 3

Begründung und Sicherung von Belegungs- und Mietbindungen sowie von Bindungen für selbst genutztes Wohneigentum

§ 25 Anwendungsbereich

(1) Mietwohnraum unterliegt den in der Förderzusage nach § 13 Abs. 2 bestimmten Bindungen, insbesondere Belegungs- und Mietbindungen. Auf diese Bestimmungen sind die §§ 26 bis 33 und 52 anzuwenden.

(2) Selbst genutztes Wohneigentum unterliegt den in der Förderzusage nach § 13 Abs. 2 bestimmten Bindungen. Auf diese Bestimmungen sind § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 und 3 und

Satz 3 bis 5 sowie Abs. 8, § 32 Abs. 1, 2 und 4 sowie die §§ 33 und 52 entsprechend anzuwenden.

§ 26 Gegenstände und Arten der Belegungsrechte

(1) Belegungsrechte können

1. an den geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung),
2. an diesen und an anderen Wohnungen (verbundene Belegung),
3. nur an anderen Wohnungen (mittelbare Belegung)

begründet werden.

(2) Belegungsrechte können in der Förderzusage als allgemeine Belegungsrechte, Benennungsrechte und Besetzungsrechte begründet werden. Ein allgemeines Belegungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, von dem durch die Förderung berechtigten und verpflichteten Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten zu fordern, eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung einem Wohnungssuchenden zu überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einer Bescheinigung nach § 27 ergibt. Ein Benennungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, dem Verfügungsberechtigten für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. Ein Besetzungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, einen Wohnungssuchenden zu bestimmen, dem der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat.

(3) In der Förderzusage kann bestimmt werden, dass die zuständige Stelle unter in der Förderzusage festgelegten Voraussetzungen befristet oder unbefristet statt eines allgemeinen Belegungsrechts ein Benennungsrecht oder ein Besetzungsrecht im Sinne des Absatzes 2 ausüben kann.

§ 27 Wohnberechtigungsschein, Sicherung der Belegungsrechte

(1) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nur einem Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm vorher seine Wohnberechtigung durch Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins nachweist. Der Wohnberechtigungsschein wird nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 erteilt.

(2) Der Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag des Wohnungssuchenden von der zuständigen Stelle für die Dauer eines Jahres erteilt. Antragsberechtigt sind Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich dieses Gesetzes aufhalten und die rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für sich und ihre Haushaltsangehörigen nach § 18 auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen.

(3) Der Wohnberechtigungsschein ist zu erteilen, wenn vom Wohnungssuchenden und seinen Haushaltsangehörigen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 eingehalten wird. Hat ein Land nach § 9 Abs. 3 eine Abweichung von der Einkommensgrenze festgelegt, ist der Wohnberechtigungsschein unter Zugrundelegung dieser abweichenden Einkommensgrenze zu erteilen. In dem Wohnberechtigungsschein ist anzugeben, welche maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten wird. Der Wohnberechtigungsschein kann in Abweichung von der Einkommensgrenze nach Satz 1 oder 2 mit Geltung für das Gebiet eines Landes erteilt werden, wenn

1. die Versagung für den Wohnungssuchenden eine besondere Härte bedeuten würde oder

2. der Wohnungssuchende durch den Bezug der Wohnung eine andere geförderte Wohnung freimacht, deren Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist oder deren Größe die für ihn maßgebliche Wohnungsgröße übersteigt.

Die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins ist zu versagen, wenn sie auch bei Einhaltung der nach Satz 1 oder 2 maßgeblichen Einkommensgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre.

(4) In dem Wohnberechtigungsschein ist die für den Wohnungssuchenden und seine Haushaltsangehörigen nach den Bestimmungen des Landes maßgebliche Wohnungsgröße nach der Raumzahl oder nach der Wohnfläche anzugeben. Von der maßgeblichen Grenze kann im Einzelfall

1. zur Berücksichtigung

a)

besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse eines Haushaltsangehörigen oder

b)

eines nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarfs oder

2. zur Vermeidung besonderer Härten

abgewichen werden.

(5) Soweit Wohnungen nach der Förderzusage bestimmten Haushalten vorbehalten sind und der Wohnungssuchende und seine Haushaltsangehörigen zu diesen Haushalten gehören, sind im Wohnberechtigungsschein Angaben zur Zugehörigkeit zu diesen Haushalten aufzunehmen.

(6) Ist eine Wohnung entgegen Absatz 1 Satz 1 überlassen worden, hat der Verfügungsberechtigte auf Verlangen der zuständigen Stelle das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnungssuchenden nach Absatz 1 Satz 1 zu überlassen. Kann der Verfügungsberechtigte die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung nicht alsbald erreichen, kann die zuständige Stelle von dem Mieter, dem der Verfügungsberechtigte die Wohnung entgegen Absatz 1 Satz 1 überlassen hat, die Räumung der Wohnung verlangen.

(7) Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle

1. selbst nutzen,

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

3. anderen als Wohnzwecken zuführen oder entsprechend baulich ändern.

Im Fall des Satzes 1 Nr. 1 ist die Genehmigung zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte und seine Haushaltsangehörigen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach den Absätzen 1 bis 5 erfüllen. Im Fall des Satzes 1 Nr. 2 darf die Genehmigung nur erteilt werden, wenn und solange eine Vermietung nicht möglich ist und der Förderzweck nicht auf andere Weise, auch nicht durch Freistellung von Belegungsbindungen nach § 30 oder durch Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen nach § 31, erreicht werden kann. Im Fall des Satzes 1 Nr. 3 kann die Genehmigung erteilt

werden, wenn und soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der anderen Verwendung oder baulichen Änderung der Wohnung besteht; 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. Wer der sich aus Satz 1 Nr. 3 ergebenden Verpflichtung zuwiderhandelt, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle die Eignung für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen.

(8) Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.

§ 28 Bestimmung und Sicherung der höchstzulässigen Miete

(1) In der Förderzusage ist eine höchstzulässige Miete zu bestimmen; sie ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten. In der Förderzusage können Änderungen der höchstzulässigen Miete während der Dauer der Förderung, auch für Mieterhöhungen nach durchgeführten Modernisierungen, vorgesehen oder vorbehalten werden. Bestimmungen über die höchstzulässige Miete dürfen nicht zum Nachteil des Mieters von den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften abweichen.

(2) Der Vermieter darf eine Wohnung nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Er hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.

(3) Der Vermieter kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete und unter Einhaltung sonstiger Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung.

(4) Der Vermieter darf

1. eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und

2. eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach Vorschriften des Landes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist, fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

(5) Der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf die Bestimmung der Förderzusage über die höchstzulässige Miete und auf die sonstigen Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung berufen. Hierzu hat ihm der Vermieter die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Erteilt der Vermieter die Auskünfte nicht oder nur unzureichend, hat dies auf Verlangen des Mieters durch die zuständige Stelle zu erfolgen.

(6) Von den Absätzen 1 bis 5 abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag sind unwirksam.

§ 29 Dauer der Belegungs- und Mietbindungen

(1) Die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen ist in der Förderzusage durch Festlegung einer Frist zu bestimmen; bei der Gewährung von Darlehen sind Bestimmungen über die Dauer der Bindungen bei vorzeitiger vollständiger Rückzahlung der Darlehen zu treffen, die dem mit dem Einsatz der Fördermittel verfolgten Förderzweck Rechnung tragen. Die Bindungen bleiben bestehen

1. bei Rückzahlung der Darlehen auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen der Förderzusage bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende

der Bindungen, längstens jedoch bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung,

2. bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen, längstens jedoch bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist und die auf Grund der Darlehensförderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erloschen sind. Bei der Gewährung von Zuschüssen bleiben die Bindungen im Fall der Rückforderung der Zuschüsse wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage längstens zwölf Kalenderjahre nach dem Jahr der Rückzahlung, im Fall der Zwangsversteigerung des Grundstücks bis zum Zuschlag bestehen.

(2) Die zuständige Stelle hat auf Antrag dem Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse auch einem Wohnungssuchenden und dem Mieter schriftlich zu bestätigen, wie lange die Belegungs- und Mietbindungen dauern. Die Bestätigung ist gegenüber dem Verfügungsberechtigten und dem Mieter in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlich.

§ 30 Freistellung von Belegungsbindungen

(1) Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten von den Verpflichtungen nach § 27 Abs. 1 und 7 Satz 1 freistellen, wenn und soweit

1. nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht oder
2. an der Freistellung ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht oder
3. die Freistellung der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder
4. an der Freistellung ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten besteht

und für die Freistellung ein Ausgleich dadurch erfolgt, dass der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle das Belegungsrecht für Ersatzwohnungen, die bezugsfertig oder frei sind, für die Dauer der Freistellung vertraglich einräumt oder einen Geldausgleich in angemessener Höhe oder einen sonstigen Ausgleich in angemessener Art und Weise leistet.

(2) Freistellungen können für bestimmte Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten erteilt werden.

(3) Bei einer Freistellung kann von einem Ausgleich abgesehen werden, wenn und soweit die Freistellung im überwiegenden öffentlichen Interesse erteilt wird.

§ 31 Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen

(1) Die zuständige Stelle kann mit dem Verfügungsberechtigten vereinbaren, dass die Belegungs- und Mietbindungen von geförderten Wohnungen (Förderwohnungen) auf Ersatzwohnungen des Verfügungsberechtigten übergehen, wenn

1. dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder aus anderen Gründen der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse geboten ist und
2. Förderwohnungen und Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sind und

3. sichergestellt ist, dass zum Zeitpunkt des Übergangs die Wohnungen bezugsfertig oder frei sind.

(2) Gegenstand der Vereinbarung können ohne Vorliegen der Voraussetzungen des Absatzes 1 Nr. 2 auch Änderungen der Belegungs- und Mietbindungen, insbesondere deren Anzahl, Dauer, Art oder Höhe sein, wenn die Änderungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen Umstände, insbesondere des Wohnwerts der Wohnungen, nicht zu einem mehr als nur unerheblichen wirtschaftlichen Vorteil des Verfügungsberechtigten führen.

(3) In der Vereinbarung sind weitere zum Übergang und zur Änderung der Belegungs- und Mietbindungen sowie zu sonstigen in der Förderzusage festgelegten Berechtigungen und Verpflichtungen erforderliche Bestimmungen zu treffen, namentlich zum Zeitpunkt des Übergangs. Mit dem Zeitpunkt des Übergangs gelten die Ersatzwohnungen als geförderte Wohnungen im Sinne der Förderzusage; auf die Ersatzwohnungen sind die Vorschriften dieses und des vierten Abschnitts anzuwenden.

(4) Sind gewährte Fördermittel durch dingliche Rechte am Grundstück der Förderwohnungen gesichert, können die zuständige Stelle, der Verfügungsberechtigte und der Gläubiger vereinbaren, dass die dinglichen Rechte aufgehoben und am Grundstück der Ersatzwohnungen neu bestellt werden.

§ 32 Sonstige Vorschriften der Sicherung

(1) Die zuständige Stelle kann Bestimmungen der Förderzusage nach den allgemeinen Vorschriften im Wege des Verwaltungszwangs vollziehen. Soweit die Bestimmungen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag getroffen werden, hat sich der Förderempfänger der sofortigen Vollstreckung nach § 61 des Verwaltungsverfahrensgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften zu unterwerfen.

(2) Die zuständige Stelle hat über die Wohnungen, ihre Nutzung, die jeweiligen Mieter und Vermieter sowie über die Belegungsrechte und die höchstzulässigen Mieten im Sinne des § 3 Abs. 3 bis 5 des Bundesdatenschutzgesetzes oder entsprechender landesrechtlicher Vorschriften Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Der Vermieter und der Mieter sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und ihr die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gestatten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Durch Satz 2 wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

(3) Der Vermieter hat der zuständigen Stelle die Veräußerung von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen und die Begründung von Wohnungseigentum an solchen Wohnungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Der Vermieter, der eine Wohnung erworben hat, an der nach der Überlassung an einen Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, darf sich dem Mieter gegenüber auf berechnete Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht berufen, solange die Wohnung Belegungs- oder Mietbindungen unterliegt; im Übrigen bleibt § 577a Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt, soweit in dieser Bestimmung auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwiesen wird.

(4) Finanzbehörden und Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse der Wohnungssuchenden zu erteilen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und der hierzu

vorgelegten Nachweise bestehen. Vor einem Auskunftsersuchen an den Arbeitgeber soll dem Wohnungssuchenden Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

(5) Fördermittel, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Haushaltseinkommen des Mieters gewährt werden, können auch dann an den Vermieter ausgezahlt werden, wenn dieser aus den geleisteten Zahlungen Rückschlüsse auf das Einkommen des Mieterhaushalts ziehen kann.

(6) Die für Wohnungen geltenden Vorschriften dieses Abschnitts gelten entsprechend für einzelne Wohnräume mit Ausnahme solcher in Wohnheimen.

(7) Für die Zwecke der Sicherung der höchstzulässigen Miete nach § 28 Abs. 2 bis 6 und für die übrigen Sicherungsvorschriften der Absätze 2, 3, 5 und 6 ist der sonstige Verfügungsberechtigte dem Vermieter gleichgestellt.

§ 33 Geldleistung bei Gesetzesverstößen

Für die Zeit, während der der Verfügungsberechtigte oder ein von ihm Beauftragter schuldhaft gegen die Vorschriften des § 27 Abs. 1 oder 6 Satz 1 oder Abs. 7 Satz 1 oder Abs. 8 oder des § 28 Abs. 2 bis 4 oder des § 32 Abs. 3 Satz 1 verstößt, kann die zuständige Stelle für die Dauer des Verstoßes durch Verwaltungsakt von dem Verfügungsberechtigten Geldleistungen bis zu monatlich 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. Für die Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert der Wohnung und die Schwere des Verstoßes maßgebend. Die eingezogenen Geldleistungen sind für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen.

Abschnitt 4

Ausgleich von Fehlförderungen

§ 34 Grundlagen der Ausgleichszahlung

(1) Die Länder können, um eine Fehlförderung im Sinne des § 7 Nr. 2 Satz 1 und 3 auszugleichen, landesrechtliche Vorschriften über die Erhebung einer Ausgleichszahlung von Mietern geförderter Wohnungen erlassen; sie treffen dazu nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4, des § 35 Abs. 1 Satz 2, des § 36 Abs. 1 und 3 sowie des § 37 Abs. 2 Satz 1 und 4 die erforderlichen Bestimmungen. Auf die Erhebung von Ausgleichszahlungen sind die Absätze 5 bis 7 sowie § 35 Abs. 1 Satz 1, 3 und 4 und Abs. 2 bis 4, § 36 Abs. 2 sowie § 37 Abs. 1 und 2 Satz 2 und 3 anzuwenden. § 32 Abs. 6 gilt entsprechend für die Vorschriften dieses Abschnitts.

(2) Die Länder legen fest, in welchen Gemeinden und für welche Arten von geförderten Wohnungen eine Ausgleichszahlung erhoben werden soll. Dabei kann von der Festlegung einer Gemeinde auch abgesehen werden, wenn in der Gemeinde

1. die für die Wohnungen bestimmten höchstzulässigen Mieten nur geringfügige Wohnkosten- entlastungen beinhalten oder

2.

der Verwaltungsaufwand für die Erhebung einer Ausgleichszahlung in einem unangemessenen Verhältnis zu den erwarteten Einnahmen stehen würde.

(3) Die Verpflichtung zur Leistung einer Ausgleichszahlung darf für Mieter nur vorgesehen werden, wenn das Gesamteinkommen der Haushaltsangehörigen und der die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzenden sonstigen Personen die entsprechend § 9 maßgebliche Einkommensgrenze mehr als unerheblich übersteigt.

(4) Eine Verpflichtung zur Leistung einer Ausgleichszahlung darf nicht vorgesehen werden

1. für Mieter, die Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz erhalten,
2. für Mieter, die Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch oder Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch oder Leistungen der ergänzenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27 a des Bundesversorgungsgesetzes erhalten und daneben keine weiteren Einkünfte erzielen, bei deren Berücksichtigung eine Ausgleichszahlung zu leisten wäre, oder
3. wenn eine Freistellung nach § 30 Abs. 1 und 2 für das Gebiet, in dem die Wohnung liegt, erfolgt ist.

Die Tatsachen für die Ausnahme von der Leistungspflicht nach Satz 1 hat der Mieter nachzuweisen.

(5) Von der Erhebung einer Ausgleichszahlung kann für bestimmte Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art, für Wohnungen in bestimmten Gebieten von Gemeinden oder für Wohnungen in bestimmten Teilen von Gemeinden ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nach dem Förderzweck unter Berücksichtigung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse das Absehen der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient. Satz 1 gilt entsprechend für bestimmte Wohnungen oder für Wohnungen bestimmter Art, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Vermietbarkeit dieser Wohnungen während des Leistungszeitraums sonst nicht gesichert wäre, oder für eine Wohnung, die vom Verfügungsberechtigten, der mindestens vier geförderte Wohnungen geschaffen hat, selbst genutzt wird.

(6) Die zuständige Stelle hat die eingezogenen Ausgleichszahlungen an das Land abzuführen, soweit nichts anderes bestimmt ist. Das Aufkommen aus der Erhebung der Ausgleichszahlungen ist laufend für die soziale Wohnraumförderung zu verwenden.

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

§ 35 Einkommensermittlung und Einkommensnachweis

(1) Auf die Ermittlung des Gesamteinkommens sind die §§ 20 bis 24 unter Einbeziehung der die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzenden Personen anzuwenden. Die Länder können bestimmen, dass abweichend von Satz 1 zur weitergehenden Berücksichtigung sozialer Gründe, die der Vermeidung nicht vertretbarer Belastungen dient, zusätzliche Freibeträge vom Gesamteinkommen abgesetzt werden können. Maßgebend für die Einkommensermittlung nach den Sätzen 1 und 2 sind die Verhältnisse neun Monate vor Beginn des durch landesrechtliche Vorschriften nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 bestimmten Leistungszeitraums. Abweichend hiervon ist in den Fällen des § 37 Abs. 2 der Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend.

(2) Der Mieter hat auf Anforderung der zuständigen Stelle sein Einkommen nachzuweisen und die weiteren Haushaltsangehörigen sowie die die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzenden sonstigen Personen zu benennen sowie deren Einkommen nachzuweisen. Dem Mieter ist hierfür eine angemessene Frist einzuräumen. Verweigert eine für die Einkommensermittlung heranzuziehende Person gegenüber dem Mieter Angaben über ihr Einkommen, ist sie verpflichtet, die erforderlichen Angaben gegenüber der zuständigen Stelle zu machen und nachzuweisen; Satz 2 gilt entsprechend. Der Mieter hat die zur Angabe des Einkommens verpflichtete Person vorab darauf hinzuweisen, dass sie ihre

Angabe gegenüber der zuständigen Stelle machen und nachweisen kann.

(3) Versäumt der Mieter oder die zur Angabe des Einkommens verpflichtete Person die Frist nach Absatz 2 Satz 2 und 3, wird vermutet, dass eine Überschreitung der Einkommensgrenze in dem Umfang vorliegt, der den Mieter zu der nach § 36 festgelegten höchstmöglichen Ausgleichszahlung verpflichtet. Wird die Verpflichtung nach Absatz 2 Satz 1 nachträglich erfüllt, ist vom ersten Tag des nächsten Kalendermonats an nur der Betrag zu entrichten, der sich nach Überprüfung der Einkommensverhältnisse ergibt.

(4) Finanzbehörden und Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse zu erteilen, soweit dies für die Festsetzung der Ausgleichszahlung erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und der hierzu vorgelegten Nachweise bestehen. Vor einem Auskunftersuchen an den Arbeitgeber soll dem Mieter oder der zur Angabe des Einkommens verpflichteten Person Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

§ 36 Höhe der Ausgleichszahlung und Leistungszeitraum

(1) Die Länder bestimmen

1. den monatlichen Höchstbetrag je Quadratmeter Wohnfläche, auf den die Ausgleichszahlung festgesetzt werden kann,
2. die Höhe der nach dem Gesamteinkommen des Haushalts zu staffelnden monatlichen Ausgleichszahlung je Quadratmeter Wohnfläche sowie
3. den Leistungszeitraum, für den die Ausgleichszahlung erhoben wird, und den Beginn der Leistungspflicht.

(2) Der Gesamtbetrag aus höchstzulässiger Miete und Ausgleichszahlung darf die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht überschreiten.

(3) Die Länder können zum Zwecke der Begrenzung der Ausgleichszahlung durch ortsübliche Vergleichsmieten nach Absatz 2 Höchstbeträge bestimmen. Sie können hierfür

1. Beträge bis zum Mittelwert der in einem Mietspiegel enthaltenen Mietspanne oder bis zu den in einem Mietspiegel enthaltenen Festbeträgen für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder,
2. wenn ein Mietspiegel nicht besteht oder keine entsprechenden Angaben enthält, die nach statistischen Erhebungen und deren Fortschreibung oder sonstigen Erkenntnismitteln erfahrungsgemäß zu erzielenden Entgelte für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage nach Gemeinden unterschiedlich festlegen. Sie können auch bestimmen, dass bei der Festsetzung der Ausgleichszahlung bestimmte eigene Leistungen des Mieters und der sich hieraus ergebende Mietvorteil zu seinen Gunsten berücksichtigt werden.

§ 37 Wegfall und Minderung der Ausgleichszahlung

(1) Die Verpflichtung zur Leistung einer Ausgleichszahlung erlischt, sobald die Wohnung nicht mehr der Mietbindung unterliegt oder von keinem der Mieter mehr genutzt wird.

(2) Die Zahlungspflicht ist auf Antrag mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Antrag folgenden Kalendermonats an auf den Betrag herabzusetzen, der den Verhältnissen im

Zeitpunkt des Antrags entspricht, wenn dieser Betrag niedriger ist, weil

1. das Gesamteinkommen die nach Absatz 2 oder auf Grund des Absatzes 3 des § 9 maßgebliche Einkommensgrenze unterschreitet,
2. sich das Gesamteinkommen um mehr als 15 Prozent verringert hat,
3. sich die Zahl der Haushaltsangehörigen und der die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzenden sonstigen Personen erhöht hat oder
4. sich die Miete nach § 28 Abs. 1 Satz 1 um mehr als 15 Prozent erhöht hat.

Die Herabsetzung nach Satz 1 soll rückwirkend erfolgen, wenn das die Herabsetzung begründende Ereignis durch eine amtliche Bescheinigung nachgewiesen wird und diese Bescheinigung erst zu einem späteren Zeitpunkt beigebracht werden kann. Der Antrag kann in den Fällen des Satzes 1 nur bis sechs Monate vor Ablauf des Leistungszeitraums, im Fall des Satzes 2 nur bis zum Ablauf des Leistungszeitraums gestellt werden. Die Länder können zur Vermeidung eines unvermeidbaren Verwaltungsaufwands von Satz 1 abweichende Bestimmungen erlassen.

Teil 3
Bundesmittel

§§ 38 bis 43 (weggefallen)

Teil 4
Ergänzungsvorschriften

§ 44 Sonderregelungen für einzelne Länder

In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiet gelten:

1. Fördergegenstand ist bis zum 31. Dezember 2008 in Ergänzung des § 2 Abs. 1 auch die Instandsetzung vorhandener Wohnungen.
2. Bei der Förderung der Modernisierung und, soweit sie nach Nummer 1 Fördergegenstand ist, der Instandsetzung von Mietwohnungen kann von der Begründung von Belegungsbindungen abgesehen werden, soweit in dem Gebiet auf Grund von nach § 12 Abs. 2 Satz 1 und 2 und § 13 des Altschuldenhilfe-Gesetzes erlassenen landesrechtlichen Vorschriften genügend Wohnungen belegungsgebunden sind.

§ 45 Förderung mit Wohnungsfürsorgemitteln

(1) Bei der Vergabe von Fördermitteln für Wohnungen, die für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnlicher Personengruppen aus öffentlichen Haushalten und Zweckvermögen unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechts unmittelbar oder mittelbar zur Verfügung gestellt werden (Wohnungsfürsorgemittel), findet § 28 entsprechende Anwendung.

(2) Auf die nach Absatz 1 geförderten Wohnungen sind die §§ 34 bis 37 und die hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften über die Erhebung von Ausgleichszahlungen mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

1. Für diese Wohnungen sind die landesrechtlichen Vorschriften des Landes, in dem die geförderten Wohnungen liegen, maßgeblich.
2. Die eingezogenen Ausgleichszahlungen stehen den öffentlichen Haushalten oder Zweckvermögen zu, aus denen die Fördermittel verausgabt wurden; sie sind zur Förderung von Wohnungen nach Absatz 1 zu verwenden, soweit hierfür ein Bedarf besteht, im Übrigen für die soziale Wohnraumförderung. Sind für die Wohnungen auch Mittel der sozialen Wohnraumförderung eingesetzt worden, stehen die Einnahmen aus den Ausgleichszahlungen dem jeweiligen öffentlichen Haushalt oder Zweckvermögen, aus dem die Wohnungsfürsorgemittel verausgabt worden sind, nur zu, wenn im Zeitpunkt der Bewilligung oder Förderzusage die Förderung mit Wohnungsfürsorgemitteln dem Betrage nach überwogen hat.

Teil 5 Überleitungs- und Schlussvorschriften

§ 46 Zeitlicher Anwendungsbereich

- (1) Die §§ 1 bis 45 dieses Gesetzes finden auf Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung Anwendung, für die die Förderzusage nach dem 31. Dezember 2001 erteilt wird.
- (2) Fördermittel können abweichend von Absatz 1 bis zum 31. Dezember 2002 auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der jeweils bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung bewilligt werden. Dabei können an Stelle des § 8 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des § 6 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland § 18 und an Stelle des § 25 Abs. 2 und 3 und der §§ 25a bis 25d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie des § 14 Abs. 2 und 3 und der §§ 14a bis 14d des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland § 9 Abs. 2 und die §§ 20 bis 24 angewendet werden.
- (3) Bis zum Erlass der Rechtsverordnung nach § 19 Abs. 1 Satz 2 sind die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) geändert worden ist, anzuwenden. Bis zum Erlass der Rechtsverordnung nach § 19 Abs. 2 Satz 2 ist hinsichtlich der Betriebskosten § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung mit ihrer Anlage 3 anzuwenden.

§ 47 Darlehen des Bundes und Förderung auf Grund früheren Rechts

- (1) weggefallen
- (2) Für die Einkommensermittlung nach § 88 d Abs. 2 Nr. 4 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und nach § 51e Abs. 2 Nr. 4 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland bei Wohnungen, die nach § 88 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder nach § 51e des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland gefördert worden sind, finden an Stelle des § 25 Abs. 1 und 3 und der §§ 25 a bis 25 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie des § 14 Abs. 1 und 3 und der §§ 14 a bis 14 d des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland die §§ 20 bis 24 Anwendung. Satz 1 gilt entsprechend bei Wohnungen, die nach den §§ 88 bis 88 c des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind.

(3) Ist in einer Bewilligung oder Förderzusage nach § 88 oder § 88 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bei der Bestimmung der Einkommensgrenze auf § 25 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes Bezug genommen worden, findet an Stelle dieser Bestimmung § 9 Abs. 2 Anwendung. Ist bei einer Förderzusage nach § 88 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes eine Einkommensgrenze ohne Bezugnahme auf § 25 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bestimmt worden, bleibt diese Bestimmung unberührt.

(4) Für die Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnungen, die nach den §§ 87a, 87 b, 88, 88 d und 88 e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, findet an Stelle des § 88 f Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes § 32 Abs. 2 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 und 5 Anwendung.

(5) Erfolgt zur Bestätigung der Wohnberechtigung für Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 2001 und in den Fällen des § 46 Abs. 2 bis zum 31. Dezember 2002 nach den Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland gefördert wurden, eine Einkommensberechnung, sind § 9 Abs. 2 und die §§ 20 bis 24 anzuwenden. Zum Haushalt des Wohnungssuchenden rechnen die in § 18 bezeichneten Angehörigen.

(6) Für Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 2001 und in den Fällen des § 46 Abs. 2 bis zum 31. Dezember 2002 nach den Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland gefördert wurden, gilt:

1. auf die Erhebung von Daten ist § 32 Abs. 2 Satz 1 anzuwenden;
2. auf die Erteilung von Auskünften über die Einkommensverhältnisse ist § 32 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Abs. 4 anzuwenden.

§ 48 Anwendung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

(1) Folgende Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung sind weiter anzuwenden:

1. Auf vor dem 1. Januar 2002 und in den Fällen des § 46 Abs. 2 vor dem 1. Januar 2003
 - a) nach den §§ 42 bis 45 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligte Darlehen für die Bilanzierung von Aufwendungsdarlehen und Annuitätsdarlehen § 42 Abs. 1 Satz 3 in Verbindung mit § 88 Abs. 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, für Zinserhöhungen und erstmalige Verzinsungen § 44 Abs. 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, für Tilgungserhöhungen § 44 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, für Kündigungen § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, für die Bewilligung eines Zusatzdarlehens bei Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen § 45 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2, Abs. 6 Satz 4 und Abs. 7 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, für die Rückzahlung eines Familienzusatzdarlehens § 45 Abs. 8 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
 - b) nach § 87a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligte Wohnungsfürsorgemittel, mit Ausnahme von Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes sowie der früheren öffentlich-rechtlichen Sondervermögen des Bundes oder deren Rechtsnachfolger, § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
 - c) nach den §§ 87 a und 87 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderte Wohnungen

§ 88 f Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes mit der Maßgabe, dass sich die Aufgaben der zuständigen Stelle auf den nach § 47 Abs. 4 anzuwendenden § 32 Abs. 2 und 4 beziehen;

d)

nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligte Aufwendungsdarlehen und -zuschüsse § 88 b Abs. 2 bis 4 und § 88 c des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und für die Ausweisung eines Aufwendungsdarlehens in der Bilanz § 88 Abs. 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;

e)

nach § 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligte einkommensorientierte Förderung § 88 e Abs. 2 und 3 und § 88 f Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;

2.

für die Ablösung von öffentlichen Baudarlehen durch Eigentümer eines Eigenheims, einer Eigensiedlung oder einer eigen genutzten Eigentumswohnung, für die öffentliche Mittel nach dem 31. Dezember 1969 bewilligt worden sind, bis zum 28. Februar 2002 § 69 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;

3.

auf den sich ergebenden Ausfall an Rückflüssen durch die Ablösung nach § 69 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes § 70 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

(2) Auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen gelten weiter.

§ 49 Anwendung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

(1) Folgende Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung sind weiter anzuwenden:

1. Auf vor dem 1. Januar 2002 und in den Fällen des § 46 Abs. 2 vor dem 1. Januar 2003

a)

nach den §§ 24 bis 27 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland bewilligte Darlehen für Zinserhöhungen und erstmalige Verzinsungen § 26 Abs. 2 und 3 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland, für Tilgungserhöhungen § 26 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland, für Kündigungen § 26 Abs. 5 Satz 2 und 3 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland, für die Bewilligung eines Zusatzdarlehens bei Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen § 27 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2, Abs. 6 Satz 4 und Abs. 7 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland, für die Rückzahlung eines Familienzusatzdarlehens § 27 Abs. 8 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland, für die höchstzulässige Miete § 29 a des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland;

b)

nach § 38 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland bewilligte Wohnungsfürsorgemittel
§ 38 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland;

c)

nach § 51 a des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland bewilligte Aufwendungsdarlehen und -zuschüsse § 51 c Abs. 2 und 3 und § 51 d des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland, für die Ausweisung eines Aufwendungsdarlehens in der Bilanz § 51 a Abs. 3 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland;

2. für die Ablösung von öffentlichen Baudarlehen durch Eigentümer eines Eigenheims, einer Eigensiedlung oder einer eigen genutzten Eigentumswohnung, für die öffentliche Mittel nach dem 31. Dezember 1969 bewilligt worden sind, bis zum 28. Februar 2002 § 34 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland;

3. auf den sich ergebenden Ausfall an Rückflüssen durch die Ablösung nach § 34 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland § 35 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland;

4. für die Anpassung von Förderungsbestimmungen, deren Gegenstand die Errechnung und Anpassung der Kostenmiete für Wohnungen ist, die nach § 24 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland vor dem 1. Januar 2002 und in Fällen des § 46 Abs. 2 vor dem 1. Januar 2003 gefördert wurden, § 57 Abs. 2 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland.

(2) Auf der Grundlage des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland wirksame Entscheidungen, die auf seiner Grundlage erlassenen Bestimmungen und sonstige Maßnahmen gelten weiter.

§ 50 Anwendung des Wohnungsbindungsgesetzes, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung

(1) Das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2166, 2319), geändert durch Artikel 7 Abs. 11 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), die Neubaumietenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2203), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 13. Juli 1992 (BGBl. I S. 1250), und die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), sind ab 1. Januar 2002 in der jeweils geltenden Fassung auf Wohnraum,

1. für den öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bis zum 31. Dezember 2001 bewilligt worden sind,

2. für den öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes bewilligt worden sind,

3. für dessen Bau ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln, mit Ausnahme von Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes sowie der früheren öffentlichen Vermögen des Bundes oder deren Rechtsnachfolger, nach § 87a Abs. 1 Satz 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bis zum 31. Dezember 2001 bewilligt worden ist,

4. für den Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bis zum 31. Dezember 2001 bewilligt worden sind,

5. (weggefallen)

vorbehaltlich des Absatzes 2 anzuwenden, soweit das Wohnungsbindungsgesetz, die Neubaumietenverordnung und die Zweite Berechnungsverordnung hierfür am 31. Dezember 2001 Anwendung finden. Satz 1 gilt auch, wenn Fördermittel nach § 46 Abs. 2 bewilligt werden.

(2) Verfahren nach dem Wohnungsbindungsgesetz, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung, die vor dem 1. Januar 2002 und im Fall des § 46 Abs. 2 vor dem 1. Januar 2003 förmlich eingeleitet worden sind, werden nach den bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Vorschriften abgeschlossen. Auf der Grundlage der jeweils bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung des Wohnungsbindungsgesetzes, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen gelten weiter. Verfahren, die nach dem 1. Januar 2002 nach § 46 Abs. 2 förmlich eingeleitet worden sind, können nach dem Wohnungsbindungsgesetz, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils ab dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung durchgeführt werden.

§ 51 Anwendung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen

(1) Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2180), zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 13 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), ist ab 1. Januar 2002 in der jeweils geltenden Fassung für den in § 50 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Satz 2 und den in § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnraumförderung-Überleitungsgesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098, 2100) bezeichneten Wohnraum anzuwenden, bis das Land für die Erhebung von Ausgleichszahlungen nach Maßgabe des § 15 des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen Vorschriften erlassen hat.

(2) § 50 Abs. 2 gilt für Verfahren sowie für wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen entsprechend.

§ 52 Bußgeldvorschriften

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 27 Abs. 1 eine Wohnung zum Gebrauch überlässt,
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,
3. ohne Genehmigung nach § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 eine Wohnung anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert,
4. entgegen § 28 Abs. 2 eine Wohnung zum Gebrauch überlässt,
5. entgegen § 28 Abs. 4 eine dort genannte Leistung fordert, sich versprechen lässt oder an- nimmt oder
6. entgegen § 32 Abs. 3 Satz 1 eine Mitteilung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 6 mit einer Geldbuße bis zu zweitausendfünfhundert Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro, in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

c) **Abgabenordnung (AO)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866, 2003 I S. 61), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1768)

§ 39 Zurechnung

(1) Wirtschaftsgüter sind dem Eigentümer zuzurechnen.

(2) Abweichend von Absatz 1 gelten die folgenden Vorschriften:

1. Übt ein anderer als der Eigentümer die tatsächliche Herrschaft über ein Wirtschaftsgut in der Weise aus, dass er den Eigentümer im Regelfall für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut wirtschaftlich ausschließen kann, so ist ihm das Wirtschaftsgut zuzurechnen. Bei Treuhandverhältnissen sind die Wirtschaftsgüter dem Treugeber, beim Sicherungseigentum dem Sicherungsgeber und beim Eigenbesitz dem Eigenbesitzer zuzurechnen.

2. Wirtschaftsgüter, die mehreren zur gesamten Hand zustehen, werden den Beteiligten anteilig zugerechnet, soweit eine getrennte Zurechnung für die Besteuerung erforderlich ist.