

## **Gesetzentwurf**

### **der Staatsregierung**

#### **zur Änderung wohnungsbaurechtlicher Vorschriften**

##### **A) Problem**

Das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl I S. 2376) trat in seinen wesentlichen Teilen zum 1. Januar 2002 in Kraft.

Dies gilt namentlich für Art. 7 dieses Gesetzes, der die Änderungen des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) vorsieht. Diese Änderungen machen Anpassungen des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Bayern (BayAFWoG) erforderlich.

Darüber hinaus ist eine Anpassung des Gesetzes über die Verwendung der Rückflüsse aus Darlehen des Freistaates Bayern zur Förderung des Wohnungsbaus an das als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts erlassene Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) erforderlich.

##### **B) Lösung**

Das BayAFWoG und das Gesetz über die Verwendung der Rückflüsse aus Darlehen des Freistaates Bayern zur Förderung des Wohnungsbaus werden durch redaktionelle und sprachliche Änderungen an das AFWoG bzw. das WoFG angepasst.

In diesem Zusammenhang sollen zugleich für den Bereich der Fehlbelegungsabgabe

- mit der Erweiterung der Möglichkeit, von der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe abzusehen, das Instrumentarium zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen verbessert werden und
- die bei der Einkommensermittlung maßgeblichen Freibetragsregelungen für schwer behinderte Menschen verbessert werden.

##### **C) Alternativen**

Hinsichtlich der durch das WoFG und die Änderung des AFWoG erforderlichen Anpassungen: Keine.

Hinsichtlich der weiteren Änderungen: Belassung des bisherigen Rechtszustandes. Dies würde bedeuten, dass

- auf ein effektives Instrument zur Schaffung und Erhaltung sozial ausgewogener Bewohnerstrukturen verzichtet würde und
- schwer behinderten Menschen die Erlangung gleichwertiger Lebensbedingungen erschwert würde (vgl. aber Art. 118a der Bayerischen Verfassung).

**D) Kosten**

Durch die zur Anpassung an das neue Bundesrecht erforderlichen Änderungen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber den bisherigen Kosten.

Staat:

Durch die Erweiterung der Freibetragsregelung und die Möglichkeit des Absehens von der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen kommt es zu geringfügigen Einnahmeausfällen (Reduzierung des Aufkommens aus der Fehlbelegungsabgabe), deren Höhe im Einzelnen nicht geschätzt werden kann.

Kommunen:

Keine

Wirtschaft:

Keine

Bürger:

Im Umfang der Einnahmeausfälle des Staates kommt es zu einer Entlastung der Bürger.

## Gesetzentwurf

### zur Änderung wohnungsbaurechtlicher Vorschriften

#### § 1

#### Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Bayern

Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Bayern (BayAFWoG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 1995 (GVBl S. 806, BayRS 2330-18-I), zuletzt geändert durch § 45 des Gesetzes vom 24. April 2001 (GVBl S. 140), wird wie folgt geändert:

1. Art. 2 wird wie folgt geändert:

a) Absätze 3 und 4 erhalten folgende Fassung:

„(3) Außer in den in § 2 Abs. 1 Nr. 1 AFWoG genannten Fällen ist eine Ausgleichszahlung auch dann nicht zu leisten, wenn es sich um

1. Wohnraum handelt, der vom nur wirtschaftlichen Eigentümer selbst genutzt wird. Wirtschaftlicher Eigentümer ist der künftige Erwerber, auf den Besitz, Nutzen und Lasten übergegangen sind, wenn der Übergang auch des rechtlichen Eigentums gesichert erscheint;
2. eine Dienstwohnung handelt, die dem Wohnungsinhaber durch Verwaltungsakt überlassen wurde.

(4) <sup>1</sup>Abweichend von § 2 Abs. 1 Nr. 4 AFWoG wird bestimmt, dass eine Fehlbelegungsabgabe nicht zu leisten ist, wenn ein Wohnungsinhaber die Wohnung auf Grund einer

1. nach dem bis zum 31. Dezember 2001 geltenden § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchst. b Doppelbuchst. aa des Wohnungsbindungsgesetzes oder dem ab dem 1. Januar 2002 geltenden § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes in Verbindung mit § 27 Abs. 3 Satz 4 Nr. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes innerhalb der letzten drei Jahre
2. nach dem bis zum 31. Dezember 2001 geltenden § 5 Abs. 1 Satz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes oder dem ab 1. Januar 2002 geltenden § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes in Verbindung mit § 27 Abs. 3 Sätze 1 und 2 des Wohnraumförderungsgesetzes innerhalb der letzten zwei Jahre

vor Beginn des Leistungszeitraums erteilten Bescheinigung über die Wohnberechtigung nutzt. <sup>2</sup>In den Fällen nach Satz 1 Nr. 1 gilt dies nur dann, wenn die frei gemachte Wohnung größer als die bezogene Wohnung ist und der Wohnungswechsel nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen im öffentlichen Interesse liegt.“

b) Es werden folgende Absätze 4a und 4b eingefügt:

„(4a) Abweichend von § 2 Abs. 1 Nr. 5 AFWoG wird bestimmt, dass eine Fehlbelegungsabgabe nicht zu leisten ist, wenn nach dem bis zum 31. Dezember 2001 geltenden § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes oder nach dem ab dem 1. Januar 2002 geltenden § 7 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes in Verbindung mit § 30 des Wohnraumförderungsgesetzes eine Freistellung ausgesprochen worden ist

1. für das Gebiet, in dem die Wohnung liegt, oder
2. für eine Wohnung unter der Auflage einer höheren Verzinsung oder einer sonstigen laufenden Zahlung.

(4b) Außer nach § 2 Abs. 2 AFWoG kann für bestimmte Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten von Gemeinden auch dann von der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn dies nach dem Förderzweck unter Berücksichtigung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient.“

c) In Absatz 6 wird „Absatz 3 Satz 3, Absatz 4“ durch „den Absätzen 3 bis 4a“ ersetzt.

d) Es wird folgender Absatz 7 eingefügt:

„(7) Abweichend von § 3 Abs. 1 Satz 1 AFWoG in Verbindung mit § 35 Abs. 1 Satz 1 und § 24 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 des Wohnraumförderungsgesetzes ist bei der Ermittlung des Gesamteinkommens für jeden schwer behinderten Menschen mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 80 ein Freibetrag von 4500 €, mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50 ein Freibetrag von 2100 € abzusetzen.“

e) In Absatz 13 wird „§ 7 Abs. 2“ durch „§ 7 Abs. 2 Satz 2“ ersetzt.

f) Absatz 14 Satz 6 erhält folgende Fassung:

„<sup>6</sup>Das nach der Absetzung der pauschalen Zuweisung verbleibende Aufkommen aus den Ausgleichszahlungen ist laufend zur sozialen Wohn-

raumförderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz sowie zur Finanzierung der auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligten Förderungen in den Gebieten, in denen es erzielt wird, zu verwenden, und zwar insbesondere für Familien mit Kindern, Alleinerziehende, junge Ehepaare, ältere Menschen und behinderte Menschen; das verbleibende Aufkommen kann in den genannten Gebieten auch für Zuschüsse an Gemeinden zu finanziellen Aufwendungen beim Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum verwendet werden.“

2. Art. 6 erhält folgende Fassung:

„Art. 6

„<sup>1</sup>Auf Leistungsbescheide, die für vor dem 1. Januar 2002 beginnende Leistungszeiträume erteilt worden sind, sind die bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Vorschriften anzuwenden. <sup>2</sup>Wohnungsinhaber können jedoch bis zum Ablauf des Leistungszeitraums beantragen, dass für den Zeitraum vom 1. Januar 2003 an ein neuer Leistungsbescheid erteilt wird, wenn sich auf Grund der Verhältnisse am 1. Januar 2003 nach Art. 1 Satz 1 und Art. 2 Abs. 1, 2 und 7 keine oder eine geringere Fehlbelegungsabgabe ergibt und eine Verringerung nicht nur auf der Änderung des Art. 2 Abs. 2 durch § 45 des Zweiten Bayerischen Gesetzes zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24. April 2001 (GVBl S. 140) beruht. <sup>3</sup>In den Fällen des Art. 2 Abs. 4a und 4b gilt Satz 2 entsprechend; dabei tritt an die Stelle des 1. Januar 2003 jeweils der erste Tag des auf den Antrag folgenden Kalendermonats.“

§ 2

**Fortgeltung bisheriger Abweichungen vom Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen**

Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Bayern gilt vorbehaltlich der Änderungen durch § 1 dieses Gesetzes auch insoweit fort, als es von den Vorschriften des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in der ab 1. Januar 2002 geltenden Fassung abweicht.

§ 3

**Änderung des Gesetzes über die Verwendung der Rückflüsse aus Darlehen des Freistaates Bayern zur Förderung des Wohnungsbaus**

Art. 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwendung der Rückflüsse aus Darlehen des Freistaates Bayern zur Förderung des Wohnungsbaus (BayRS 2330-6-I), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 23. Juli 1994 (GVBl S. 602), erhält folgende Fassung:

„(1) Die Rückflüsse aus Darlehen, die der Freistaat Bayern zur Förderung des Wohnungsbaus gewährt hat und die mit einer solchen Zweckbestimmung oder für sonstige Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung künftig gewährt werden, sind laufend für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung zu verwenden.“

§ 4

**In-Kraft-Treten**

Dieses Gesetz tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2002 in Kraft.

**Begründung:**

**A. Allgemeines**

Das Gesetz beinhaltet im Wesentlichen Anpassungen an die Neuregelungen durch das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl I S. 2376).

Die Bestimmungen des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) – und dementsprechend auch die hiervon abweichenden Bestimmungen des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Bayern (BayAFWoG) – gelten ab 1. Januar 2002 nur mehr für den nach bisherigem Förderrecht geförderten Wohnraum (im Einzelnen: § 51 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz – WoFG); sie finden also insbesondere nicht Anwendung auf Wohnraum, der nach dem künftigen Förderrecht des WoFG gefördert wird.

Für den Bestand an Sozialwohnungen, der vom AFWoG bzw. BayAFWoG erfasst wird, ist aber eine Anpassung des BayAFWoG an die durch Art. 7 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts geänderten Bestimmungen des AFWoG erforderlich.

In diesem Zusammenhang sollen ein neues Instrument zur Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen sowie Verbesserungen bei der Freibetragsregelung für schwer behinderte Menschen geschaffen werden.

Des Weiteren erfolgt die Anpassung des Gesetzes über die Verwendung der Rückflüsse aus Darlehen des Freistaates Bayern zur Förderung des Wohnungsbaus an die neuen Bestimmungen über die Rückflussbindung und die Abführung der Tilgungsbeträge bei vorzeitiger Rückzahlung im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG).

**B. Zu den einzelnen Vorschriften**

§ 1: Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Bayern (BayAFWoG)

Zu Nr. 1 a) (Art. 2 Abs. 3 und 4 BayAFWoG)

Die bisher in Art. 2 Abs. 3 Satz 1 BayAFWoG enthaltene Erweiterung des § 2 Abs. 1 Nr. 1 AFWoG auf Erbbauberechtigte kann entfallen, da dieser Personenkreis nunmehr bereits durch den in § 2 Abs. 1 Nr. 1 AFWoG neu in Bezug genommenen § 17 Abs. 2

des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) erfasst wird (vgl. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts, BR-Drucksache 249/01, S. 145 unten). Einer Regelung zur Mindestlaufzeit von Erbbaurechten durch förmliches Gesetz bedarf es auch im Landesrecht nicht.

Ebenso sind selbst genutzte Bauherrenwohnungen nunmehr bereits von § 17 Abs. 2 WoFG erfasst, so dass auch die hierfür bisher in Art. 2 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BayAFWoG geregelte Erweiterung entfallen kann.

Die Ausnahmen für den nur wirtschaftlichen Eigentümer und für Dienstwohnungen werden beibehalten und nur sprachlich neu gefasst. Dabei deutet der bisher verwendete Begriff „Werkdienstwohnung“ auf § 576b des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) hin. Diese bürgerlich-rechtliche Vorschrift ist aber gerade dann nicht anwendbar, wenn die Überlassung der Wohnung auf öffentlichem Recht beruht (vgl. zu der entsprechenden Regelung in § 565e BGB in der bis 31. August 2001 geltenden Fassung Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 7. Auflage 1999, § 565e BGB Rdn. 5).

Bei der Neufassung des Art. 2 Abs. 4 BayAFWoG handelt es sich um eine lediglich redaktionelle Anpassung auf Grund der Neufassung von § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG).

Zu Nr. 1 b) (Art. 2 Abs. 4a und 4b BayAFWoG)

Mit der Regelung in Art. 2 Abs. 4a BayAFWoG soll erreicht werden, dass auch bei einer Freistellung nach dem ab 1. Januar 2002 geltenden § 7 Abs. 1 WoBindG in Verbindung mit § 30 WoFG eine Ausgleichszahlung dann nicht zu leisten ist, wenn die Freistellung für eine Wohnung unter der Auflage einer höheren Verzinsung oder einer sonstigen laufenden Zahlung ausgesprochen worden ist. Insoweit handelt es sich um eine Angleichung an die bisher geltende Rechtslage.

Die Regelung in Art. 2 Abs. 4b BayAFWoG (vgl. die Regelung des Bundes in § 34 Abs. 5 WoFG für Ausgleichszahlungen nach neuem Recht) trägt dem dringenden Bedürfnis Rechnung, weitere Handlungsansätze zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu schaffen. Aus einer sozial unausgewogenen Bewohnerstruktur können sich soziale Spannungen ergeben, die sich sowohl nach innen gegenüber anderen Mitbewohnern als auch nach außen (zum Beispiel gegenüber dem Vermieter in Form von Vandalismusschäden oder gegenüber der Gesellschaft im Allgemeinen durch Störung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung) richten können und die vorwiegend im öffentlichen Interesse vermieden werden sollen. In Problemgebieten können deshalb Maßnahmen erforderlich sein, die den Verbleib gerade von Wohnungsinhabern mit höherem Einkommen unterstützen.

Zu Nr. 1 c) (Art. 2 Abs. 6 BayAFWoG)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu Nr. 1 b).

Zu Nr. 1 d) (Art. 2 Abs. 7 BayAFWoG)

Nach § 3 Abs. 1 AFWoG in Verbindung mit § 35 Abs. 1 Satz 1, § 24 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 WoFG werden für schwer behinderte Menschen mit einem Grad der Behinderung von weniger als 100 Freibeträge nur abgesetzt, wenn sie häuslich pflegebedürftig im Sinn des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch sind. Schwerbehinderten Menschen entstehen erhöhte Aufwendungen, denen mit Freibeträgen Rechnung getragen werden soll, aber nicht erst dann, wenn sie häuslicher Pflege bedürfen. Um die Lebensbedingungen von schwerbehinderten Menschen zu verbessern (vgl. auch Art. 118a Satz 2 der Bayerischen Verfassung), soll deshalb

bei der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe auf diese bundesrechtliche Einschränkung verzichtet werden.

Zu Nr. 1 e) (Art. 2 Abs. 13 BayAFWoG)

Es handelt sich um eine redaktionelle Klarstellung. Art. 2 Abs. 13 BayAFWoG stellte auch bisher schon eine abweichende Regelung lediglich von Satz 2, nicht auch von Satz 1 des § 7 Abs. 2 AFWoG dar.

Zu Nr. 1 f) (Art. 2 Abs. 14 Satz 6 BayAFWoG)

Mit der Neufassung von Satz 6 erfolgt eine Angleichung an den Sprachgebrauch und an Zielgruppenbestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes. Das gilt namentlich für die Begriffe „Alleinerziehende“, „behinderte Menschen“ und „Familien mit Kindern“ (vgl. § 1 Abs. 2, § 8 Nr. 1 WoFG) sowie für den „Erwerb von Belegungsrechten“ als Gegenstand einer Förderung durch die Gemeinde (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 3, § 3 Abs. 4 WoFG).

Nr. 2 (Art. 6 BayAFWoG)

Diese Überleitungsvorschrift entspricht den bisherigen Regelungen des Art. 6 Abs. 1 BayAFWoG; zusätzlich wurde die Regelung auf die Vergünstigungen durch die geringeren Anforderungen hinsichtlich der Freibeträge für schwer behinderte Menschen, durch Freistellung und durch das Absehen im Interesse sozial stabiler Bewohnerstrukturen ausgeweitet. Die Wohnungsinhaber, für die Leistungsbescheide mit über den 31. Dezember 2002 hinausreichenden Leistungszeiträumen erlassen wurden, sollen aus Gründen der Gleichbehandlung die Möglichkeit haben, für den verbleibenden Leistungszeitraum an etwaigen Vergünstigungen teilzuhaben. In den Fällen der Freistellung und des Absehens im Interesse sozial stabiler Bewohnerstrukturen ist es sachgerecht, auf den ersten Tag des auf die Antragstellung folgenden Monats abzustellen.

Die Teilhabe an Vergünstigungen soll jedoch nicht gelten, wenn sie ausschließlich darauf beruhen, dass im Rahmen der Anpassung an den Euro die Deutsche Mark-Beträge in Art. 2 Abs. 2 im Verhältnis 2 zu 1 umgestellt und damit zur Glättung nach unten abgerundet wurden. Anderenfalls wären in ausnahmslos allen Fällen mit über den 31. Dezember 2002 hinausreichenden Leistungszeiträumen allein wegen der Euro-Anpassung auf entsprechende Anträge hin neue Leistungsbescheide zu erlassen, obwohl sich nur geringfügige Reduzierungen ergäben; dies stünde außer Verhältnis zum damit verbundenen Verwaltungsaufwand.

Der bisherige Absatz 2 kann entfallen, weil er gegenstandslos geworden ist.

**Zu § 2:** Fortgeltung bisheriger Abweichungen vom Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen

Nach Ablauf der Übergangsfrist des § 14 Abs. 1 Satz 3 AFWoG würden diejenigen durch Art. 7 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts geänderten Bestimmungen des AFWoG unmittelbar gelten, von denen das BayAFWoG bisher schon Abweichungen bestimmte. Durch die Bestimmung in § 2 wird verhindert, dass die Regelungen des BayAFWoG ab 1. Januar 2005 von diesen Vorschriften des AFWoG verdrängt werden. Der Landesgesetzgeber muss nicht zuwarten, bis seine Regelungen durch das Bundesrecht verdrängt werden, um sie anschließend inhaltsgleich erneut zu erlassen; er kann sich sogleich für den Fortbestand entscheiden und diesen gesetzlich bestimmen.

**Zu § 3:** Änderung des Gesetzes über die Verwendung der Rückflüsse aus Darlehen des Freistaates Bayern zur Förderung des Wohnungsbaus

Wie bisher hat das Land bei vorzeitig zurückgezahlten öffentlichen Baudarlehen den an sich auf den Bund entfallenden Anteil an den Darlehen am Ende des jeweiligen Rechnungsjahres nicht an diesen abzuführen, wenn landesgesetzlich eine Rückflussbindung bestimmt ist (§ 47 Abs. 1 Satz 1, § 39 Abs. 2 WoFG). Die von den bisherigen Bestimmungen abweichenden Begriffe im Bundesrecht machen eine Angleichung der entsprechenden Regelung im Gesetz über die Verwendung der Rückflüsse aus Darlehen des Freistaates Bayern zur Förderung des Wohnungsbaus an den Wortlaut des § 39 Abs. 2 Satz 2 WoFG erforderlich, um die Pflicht zur Abführung an den Bund auch künftig zu vermeiden. Eine solche Änderung muss ab dem Haushaltsjahr 2002 wirksam sein und erfordert daher eine Rückwirkung ab dem 1. Januar 2002.

Eine Verwendung der Rückflüsse für noch laufende Förderungen von Maßnahmen des (bisherigen) sozialen Wohnungsbaus ist auch mit dieser Änderung noch möglich.

**Zu § 4:** In-Kraft-Treten

Die Bestimmung regelt das In-Kraft-Treten des Gesetzes.

Die Änderungen des BayAFWoG sollen zeitgleich mit dem In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts wirksam werden.

Auch die Änderung des Gesetzes über die Verwendung der Rückflüsse aus Darlehen des Freistaates Bayern zur Förderung des Wohnungsbaus soll rückwirkend erfolgen (vgl. Begründung zu § 3).