

Gesetzentwurf

der Staatsregierung

zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen

A) Problem

Für die Wohnraumförderung und für die Belegung des geförderten Wohnraums gelten bislang im Wesentlichen bundesweit einheitliche gesetzliche Vorgaben. Dieser durch die konkurrierende Gesetzgebung geprägten Ausgangslage stehen sich tatsächlich immer weiter auseinander entwickelnde Wohnungsmärkte gegenüber. In der Erkenntnis dieses besonderen Regionalbezugs haben die Länder nach dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28.08.2006 zum 01.09.2006 die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz in wesentlichen Teilen des Wohnungswesens, namentlich für das Recht der Wohnraumförderung und das Wohnungsbindungsrecht, erhalten. Von dieser neuen Kompetenz soll in Bayern so bald als möglich Gebrauch gemacht werden. Im Zusammenhang mit dem zeitgleich eingebrachten Gesetzentwurf der Staatsregierung über die Wohnraumförderung in Bayern besteht ergänzender Regelungsbedarf.

1. Wohnungsbindungsrecht

Mit dem im Gesetzentwurf der Staatsregierung über die Wohnraumförderung in Bayern vorgesehenen Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) soll der Gestaltungsspielraum der zuständigen Stellen bei der Förderung und Belegung von Wohnraum, insbesondere im Hinblick auf die Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels und der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Wohnverhältnisse, erweitert werden. Zudem sollen die Abläufe im Verwaltungsverfahren, insbesondere bei der Einkommensermittlung, wesentlich vereinfacht werden. Diese Handlungsspielräume und Vereinfachungen des BayWoFG sollen auch für den Bestand von Mietwohnungen des Ersten Förderungswegs wirksam werden.

2. Fehlbelegungsabgabe

Mieter von öffentlich gefördertem Wohnraum müssen unter bestimmten Voraussetzungen bei Überschreitung der für sie geltenden Einkommensgrenzen eine Fehlbelegungsabgabe entrichten. Diese Verpflichtung trifft im Wesentlichen Mieter von nach dem aufgehobenen Zweiten Wohnungsbaugesetz öffentlich geförderten Wohnungen, allerdings nur in bestimmten Erhebungsgebieten. Die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe steht zunehmend im Spannungsverhältnis zwischen dem fortschreitenden Rückgang dieses Altbestands und dem sich daraus ergebenden wachsenden Missverhältnis zwischen Verwaltungsaufwand und Aufkommen.

3. Folgeänderungen

Die mit der Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen entstehende Rechtslage bedingt Folgeänderungen in bestehenden Landesgesetzen.

B) Lösung

Zu 1.

Damit die Handlungsspielräume und Vereinfachungen des BayWoFG auch für den öffentlich geförderten Altbestand wirksam werden, sind Anpassungen im Wohnungsbindungsrecht erforderlich. Diese Anpassungen werden durch eine Ersetzung des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) des Bundes durch ein Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) erreicht.

Zu 2.

Wegen des Rückgangs des Altbestands und des zu erwartenden weiter steigenden Missverhältnisses zwischen Verwaltungsaufwand und Aufkommen sowie zur Vermeidung einer nicht hinnehmbaren Ungleichbehandlung der Sozialmieter soll die Fehlbelegungsabgabe durch eine Befristung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Bayern (BayAFWoG) bis 31.12.2007 abgeschafft werden. Damit verbunden sind eine weitere erhebliche Deregulierung sowie ein spürbarer Abbau staatlicher und kommunaler Aufgaben.

Zu 3.

Die erforderlichen Folgeänderungen sollen zeitgleich mit dem BayWoFG und dem BayWoBindG wirksam werden.

C) Alternativen

Zu 1.

Keine.

Zu 2.

Keine.

Eine Neuregelung zur Erfassung aller Fälle nicht gerechtfertigter Subventionsvorteile und entsprechender Sanktionen für den Altbestand öffentlich geförderter Wohnungen wäre mit erheblichem Verwaltungsaufwand und Verwaltungskosten verbunden, die in keinem Verhältnis zu den erhofften Vorteilen stünden; zudem liefe dies den Bestrebungen zur Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen grundsätzlich zuwider.

Zu 3.

Keine.

D) Kosten

Zu 1.

Dem Staatshaushalt und den Kommunen entstehen keine über den bisherigen Verwaltungsaufwand im Vollzug des Wohnungsbindungsrechts hinausgehenden Kosten; insbesondere im Hinblick auf die erheblich vereinfachte Einkommensermittlung und die Reduzierung von Aufgaben der zuständigen Stellen im Rahmen der Sicherung der Zweckbestimmung gebundenen Wohnraums ist sogar eine nicht näher bezifferbare Entlastung zu erwarten. Den Kommunen werden keine neuen Aufgaben übertragen bzw. keine besonderen Anforderungen an die Erfüllung bestehender Aufgaben gestellt.

Ebenso wenig werden Wirtschaft und Bürger mit neuen Kosten belastet. Wohnungsunternehmen erhalten durch das geänderte bindungsrechtliche Instrumentarium neue Handlungsspielräume, die sich auch unter Kostengesichtspunkten positiv auswirken dürften.

Zu 2.

Der Staatshaushalt verliert ab 01.01.2008 das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe. Das – nach Abzug einer pauschalen Zuweisung (0,459 Mio. € im Jahr 2005) für den Verwaltungsaufwand der Kommunen verbleibende – für die Wohnraumförderung wieder einzusetzende Netto-Aufkommen betrug 9,057 Mio. € im Jahr 2005. Entsprechend der bisherigen Tendenz und bedingt durch den weiter abnehmenden Altbestand ist zu erwarten, dass dieses Aufkommen bei Fortführung der Fehlbelegungsabgabe bereits im Jahr 2008 nochmals niedriger wäre und in den Folgejahren weiter abnehmen würde. Dem stehen Kostenentlastungen durch den Wegfall des Verwaltungsvollzugs, insbesondere bei den staatlichen Wohnungsfürsorgestellen (dort 0,787 Mio. € im Jahr 2005), gegenüber.

Deutlich höhere Kostenentlastungen ergeben sich bei den Landratsämtern und den Städten, die derzeit noch Erhebungsstellen sind. Diese gehen für das Jahr 2005 von tatsächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 2,340 Mio. € aus.

Da die gesetzlichen Vorschriften über die Fehlbelegungsabgabe auf mit Wohnungsfürsorgemitteln nach dem ehemaligen Zweiten Wohnungsbaugesetz geförderte Wohnungen entsprechend anzuwenden sind, verliert der Staatshaushalt auch das Netto-Aufkommen im Bereich der Wohnungsfürsorge; dieses betrug im Jahr 2005 2,451 Mio. Euro. Ein weiterer, geringerer Wegfall von Einnahmen ergibt sich bei der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe in den Fällen, in denen Wohnungsfürsorgemittel aus Haushalten des Bundes oder der früheren öffentlich-rechtlichen Sondervermögen des Bundes oder deren Rechtsnachfolger zur Verfügung gestellt worden sind.

Die Bürger und die Wirtschaft werden durch den Wegfall der Abgabe insgesamt entlastet.

Zu 3.

Dem Staatshaushalt und den Kommunen entstehen keine neuen Kosten. Ebenso wenig werden Wirtschaft und Bürger mit neuen Kosten belastet.

Gesetzentwurf

zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen

§ 1

2330-3-I

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG)

Das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl I S. 2404), zuletzt geändert durch Art. 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl I S. 2407), ausgenommen die §§ 18e, 22 und 30, gilt als Landesgesetz mit folgenden Maßgaben:

1. Die Überschrift des Gesetzes erhält folgende Fassung:
„Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG)“
2. Das Wort „Abschnitt“ in den Überschriften wird jeweils durch das Wort „Teil“ ersetzt.
3. Die Bezeichnung „§“ über den Überschriften der Vorschriften wird jeweils durch die Bezeichnung „Art.“ ersetzt.
4. Soweit in den Vorschriften auf Paragraphen dieses Gesetzes Bezug genommen wird, wird die Bezeichnung „§“ jeweils durch die Bezeichnung „Art.“ ersetzt.
5. Art. 1 erhält folgende Fassung:

„Art. 1 Anwendungsbereich

¹Dieses Gesetz ist ab dem 1. Mai 2007 in der jeweils geltenden Fassung auf Wohnungen, für die öffentliche Mittel im Sinn des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder im Sinn des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes eingesetzt worden sind, anzuwenden. ²Dies gilt auch für Wohnungen, für die

1. ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln nach § 87a Abs. 1 Satz 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligt worden ist, nach Maßgabe des § 87a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
2. ein Aufwendungszuschuss oder ein Aufwendungsdarlehen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligt worden ist, nach Maßgabe des § 88b Abs. 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.“

1. Art. 2 wird aufgehoben.*)

2. Art. 3 erhält folgende Fassung:

„Art. 3 Zuständige Stellen

Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die zuständigen Stellen zur Durchführung dieses Gesetzes zu bestimmen.“

3. Art. 4 Abs. 7 erhält folgende Fassung:

„(7) ¹Wenn der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins oder der entsprechend Berechtigte aus der Wohnung ausgezogen ist, darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung den zum Haushalt rechnenden Personen im Sinn des Art. 4 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) nur nach Maßgabe der Abs. 1 bis 6 zum Gebrauch überlassen. ²Die Wohnung darf auch ohne Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins zum Gebrauch überlassen werden,

1. wenn der Ehegatte in der Wohnung verbleibt,
2. nach dem Tod des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins den Personen, die nach § 563 Abs. 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in das Mietverhältnis eingetreten sind.“

4. Art. 5 erhält folgende Fassung:

„Art. 5 Erteilung des Wohnberechtigungsscheins

¹Der Wohnberechtigungsschein wird in entsprechender Anwendung der Art. 4 bis 7 sowie des Art. 14 Abs. 2 und 3 BayWoFG erteilt. ²Die Einkommensgrenze beträgt

- | | |
|--|-----------|
| 1. für einen Einpersonenhaushalt | 12.000 €, |
| 2. für einen Zweipersonenhaushalt | 18.000 €, |
| zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person | |
| | 4.100 €; |

maßgeblich ist das Gesamteinkommen. ³Die Einkommensgrenze nach Satz 1 erhöht sich für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes um weitere 500 €. ⁴Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.“

5. Art. 5a Satz 1 erhält folgende Fassung:

„¹Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass der Verfügungsberechtigte eine frei oder bezugsfertig werdende Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf.“

6. Art. 7 wird wie folgt geändert:
- a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:
„Freistellung, Entlassung aus den Bindungen, Sicherung der Zweckbestimmung, Besondere Wohnformen“
 - b) In Abs. 1 werden die Worte „§ 30 des Wohnraumförderungsgesetzes“ durch die Worte „Art. 18 Abs. 1 BayWoFG“ ersetzt.
 - c) Abs. 2 erhält folgende Fassung:
„(2) Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten in entsprechender Anwendung des Art. 18 Abs. 2 BayWoFG aus den Bindungen entlassen.“
 - d) Abs. 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden die Worte „§ 27 Abs. 7 des Wohnraumförderungsgesetzes“ durch die Worte „Art. 16 Abs. 1 BayWoFG“ ersetzt.
 - bb) Es wird folgender Satz 3 angefügt:
„³Art. 16 Abs. 4 und 5 sowie Art. 21 BayWoFG gelten entsprechend.“
 - e) Abs. 4 erhält folgende Fassung:
„(4) Art. 19 Abs. 2 BayWoFG gilt entsprechend.“
7. Art. 18a wird wie folgt geändert:
- a) In Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „landesrechtliche Regelung in einem Gesetz oder einer Verordnung der Landesregierung“ durch die Worte „Rechtsverordnung des Staatsministeriums des Innern“ ersetzt.
 - b) In Abs. 3 Satz 1 werden die Worte „Die Landesregierungen stellen“ durch die Worte „Das Staatsministerium des Innern stellt“ ersetzt.
8. In Art. 18b Abs. 1 werden die Worte „Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden treffen“ durch die Worte „Das Staatsministerium des Innern trifft“ ersetzt.
9. In Art. 18c Abs. 2 werden die Worte „Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden treffen“ durch die Worte „Das Staatsministerium des Innern trifft“ ersetzt.
10. Art. 18d erhält folgende Fassung:
- „Art. 18d
Entsprechende Anwendung
für Wohnungsfürsorgemittel
- Art. 18a gilt für Darlehen, die nach § 87a Abs. 1 Satz 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes aus Wohnungsfürsorgemitteln des Freistaates Bayern bewilligt worden sind, sinngemäß mit der Maßgabe, dass Zinserhöhungen durch eine Rechtsverordnung des Staatsministeriums der Finanzen bestimmt werden.“
11. Art. 18f wird wie folgt geändert:
- a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden die Worte „oder der Herabsetzung der Zins- und Tilgungsbeihilfen oder der Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen“ gestrichen und wird „18e“ durch „18c“ ersetzt.
 - bb) In Satz 2 wird „18e“ durch „18c“ ersetzt.
 - b) In Abs. 2 wird „18e“ durch „18c“ ersetzt.
12. Art. 21 wird wie folgt geändert:
- a) In Abs. 1 Satz 2 werden die Worte „§ 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Wohnraumförderungsgesetzes“ durch die Worte „Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BayWoFG“ ersetzt.
 - b) In Abs. 2 werden die Worte „§ 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Wohnraumförderungsgesetzes“ durch die Worte „Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BayWoFG“ ersetzt.
13. Art. 25 wird wie folgt geändert:
- a) In Abs. 2 werden die Worte „§ 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes“ durch die Worte „Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BayWoFG“ ersetzt.
 - b) Abs. 4 erhält folgende Fassung:
„(4) Die zuständige Stelle hat die nach Abs. 1 eingezogenen Geldleistungen an die vom Staatsministerium des Innern bestimmte Stelle abzuführen; sie sind für die Wohnraumförderung einzusetzen.“
14. Art. 26 wird wie folgt geändert:
- a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nr. 1 werden die Worte „§ 2 in Verbindung mit § 32 Abs. 3 Satz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes“ durch die Worte „Art. 7 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Art. 16 Abs. 5 Satz 1 BayWoFG“ ersetzt.
 - bb) Nr. 3 erhält folgende Fassung:
„3. entgegen Art. 7 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 oder 2 BayWoFG eine Wohnung selbst nutzt oder mindestens drei Monate leer stehen lässt,“
 - cc) In Nr. 5 werden die Worte „§ 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes“ durch die Worte „Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BayWoFG“ ersetzt.
 - b) In Abs. 2 wird das Wort „fünzigtausend“ durch das Wort „einhunderttausend“ ersetzt.
 - c) Es wird folgender Abs. 4 angefügt:
„(4) Art. 25 Abs. 4 gilt entsprechend.“

15. Art. 28 wird wie folgt geändert:

- a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Die Absatzbezeichnung entfällt.
 - bb) In Satz 1 werden die Worte „Die Bundesregierung“ durch die Worte „Das Staatsministerium des Innern“ ersetzt und werden die Worte „mit Zustimmung des Bundesrates“ gestrichen.
- b) Abs. 2 wird aufgehoben.

16. In Art. 29 werden nach den Worten „Art. 13 des Grundgesetzes“ ein Komma und die Worte „Art. 106 Abs. 3 der Verfassung“ eingefügt.

17. Es werden folgende Art. 31 und 32 angefügt:

„Art. 31
Überleitungsregelungen

(1) ¹Wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen, die auf der Grundlage des Wohnungsbindungsgesetzes ergangen sind, gelten weiter. ²Verfahren nach dem Wohnungsbindungsgesetz, die vor dem 1. Mai 2007 eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Vorschriften abgeschlossen.

(2) ¹Bis zum Erlass von Vorschriften nach Art. 28 finden nach Maßgabe des Art. 1 für Verfahren nach diesem Gesetz entsprechend Anwendung:

1. die Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubau-mietenverordnung 1970 – NMV 1970) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl I S. 2204), zuletzt geändert durch Art. 4 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346),
2. die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346), mit der Maßgabe, dass der Ermittlung der Betriebskosten (§ 27 Abs. 1 Satz 2) ab dem Erlass von Vorschriften auf der Grundlage des § 556 Abs. 1 Satz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs jeweils diese Vorschriften zugrunde zu legen sind.

²Abs. 1 gilt entsprechend.

Art. 32
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Mai 2007 in Kraft.“

§ 2

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 Gesetz vom 25. Juli 2002 (GVBl S. 329), wird wie folgt geändert:

1. Art. 2 wird wie folgt geändert:

- a) Abs. 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nr. 2 wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt.
 - bb) Es wird folgende Nr. 3 angefügt:

„3. Wohnraum handelt, der auf Grund einer nach dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz erteilten Bescheinigung über die Wohnberechtigung genutzt wird.“

- b) In Abs. 4a werden nach den Worten „§ 30 des Wohnraumförderungsgesetzes“ die Worte „oder nach dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz“ eingefügt.

- c) Abs. 14 Satz 6 Halbsatz 1 erhält folgende Fassung:

„⁶Das nach der Absetzung der pauschalen Zuweisung verbleibende Aufkommen aus den Ausgleichszahlungen ist laufend zur Wohnraumförderung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz sowie zur Finanzierung der auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnraumförderungsgesetzes 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 Menschen mit Behinderung;“

2. Art. 7 wird wie folgt geändert:

- a) Der bisherige Wortlaut wird Abs. 1.
- b) Es wird folgender Satz 3 angefügt:

„³Es tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2007 außer Kraft.“
- c) Es werden folgende Absätze 2 und 3 angefügt:

„(2) Mit Ablauf des 31. Dezember 2007 treten außer Kraft:

1. die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Bayern (DVAFWoG) vom 2. Dezember 1997 (GVBl S. 788, BayRS 2330-16-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. Mai 2004 (GVBl S. 174),
2. die Verordnung über die Abgeltung des Verwaltungsaufwands beim Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen vom 7. Dezember 1994 (GVBl S. 1072, BayRS 2330-18-

1-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. März 2001 (GVBl S. 174).

(3) Verpflichtungen zu Leistungen für Zeiträume nach dem 31. Dezember 2007 werden mit Ablauf des 31. Dezember 2007 unwirksam.“

§ 3 Änderung des Meldegesetzes

Art. 3 Abs. 2 Nr. 9 des Bayerischen Gesetzes über das Meldewesen (Meldegesetz – MeldeG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1995 (GVBl S. 754, ber. S. 914, BayRS 210-3-I), zuletzt geändert durch § 23 des Gesetzes vom 24. Dezember 2002 (GVBl S. 962), erhält folgende Fassung:

„9. für die Mitwirkung bei der Erfüllung von Aufgaben nach dem Wohnungsbindungsrecht, dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen und dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Bayern die Tatsache, dass der Einwohner in einer nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz, nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz geförderten und noch gebundenen Wohnung wohnt,“

§ 4 Änderung des Bayerischen Landesbank-Gesetzes

In Art. 20 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank (Bayerisches Landesbank-Gesetz – BayLBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2003 (GVBl S. 54, ber. S. 316, BayRS 762-6-F), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Juni 2005 (GVBl S. 180), wird das Wort „Soziale“ gestrichen.

§ 5 Aufhebung von Rechtsvorschriften

Die Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes (DVWoFG) vom 7. Mai 2002 (GVBl S. 199, ber. S. 228, BayRS 2330-32-1-I) und die Verordnung zur Durchführung des Wohnungsbindungsrechts (DVWoBindG) vom 7. Mai 2002 (GVBl S. 194, ber. S. 228, BayRS 2330-4-I), geändert durch § 1 Nr. 83 des Gesetzes vom 7. August 2003 (GVBl S. 497), werden aufgehoben.

§ 6 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Mai 2007 in Kraft.

§ 7 Ermächtigung zur Neubekanntmachung

Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG) mit neuer Artikelfolge bekannt zu machen und Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

Begründung:

A. Allgemeines

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28.08.2006 haben die Länder die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz in wesentlichen Teilen des Wohnungswesens, vor allem für das Recht der Wohnraumförderung und das Wohnungsbindungsrecht, erhalten. Von dieser neuen Kompetenz, die dem besonderen Regionalbezug des Wohnungswesens Rechnung trägt, soll in Bayern so bald als möglich Gebrauch gemacht werden. Im Vordergrund steht dabei die Ersetzung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) des Bundes durch ein Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG; vgl. dazu den zugleich eingebrachten Gesetzentwurf der Staatsregierung über die Wohnraumförderung in Bayern). In der Folge zum Erlass eines BayWoFG werden ergänzend Anpassungen im Wohnungsbindungsrecht erforderlich, die der Landesgesetzgeber im Rahmen der hier vorgesehenen Ersetzung des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) des Bundes durch ein Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) vornehmen kann (vgl. Art. 125a Abs. 1 Satz 2 GG n. F.). Ausgenommen von der Ersetzung werden solche Vorschriften des WoBindG, für die auch nach der Föderalismusreform keine ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder besteht; das gilt vor allem für die Regelungen zum Bergarbeiterwohnungsbaurecht in §§ 18e und 22 WoBindG (vgl. Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG).

Im Zusammenhang mit den Anpassungen des Wohnungsbindungsrechts an die mit dem BayWoFG entstehende Rechtslage soll auch das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Bayern (BayAFWoG) zum 31.12.2007 geändert werden. Wegen des Rückgangs des Altbestands öffentlich geförderten Wohnraums und des zu erwartenden noch weiter steigenden Missverhältnisses zwischen Verwaltungsaufwand und Aufkommen soll die Fehlbelegungsabgabe auch in Bayern abgeschafft werden. Die vorgesehene Befristung des BayAFWoG und der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen bedeutet eine weitere erhebliche Deregulierung sowie einen spürbaren Abbau staatlicher und kommunaler Aufgaben.

Im Übrigen sieht der Gesetzentwurf ergänzende Anpassungen bestehender Landesgesetze an die mit dem BayWoFG und dem BayWoBindG entstehende Rechtslage vor.

B. Zwingende Notwendigkeit einer normativen Regelung

Mit dem Erlass eines BayWoBindG werden bestehende bundesrechtliche Regelungen ersetzt. Das erforderliche bindungsrechtliche Instrumentarium ergänzt die Regelungen zur Leistungsverwaltung durch Elemente aus dem Bereich der Eingriffsverwaltung. Unter grundrechtlichen und rechtsstaatlichen Gesichtspunkten sind Regelungen durch förmliches Gesetz unverzichtbar. Auch die vorgesehene Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe und die ergänzenden Änderungen förmlicher Landesgesetze können nur durch förmliches Gesetz erfolgen.

C. Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1 – Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG)

Im Rahmen der hier vorgesehenen Ersetzung des WoBindG des Bundes durch ein BayWoBindG sollen die erforderlichen Anpassungen des Wohnungsbindungsrechts an das im Gesetzentwurf der Staatsregierung über die Wohnraumförderung in Bayern vorgesehene BayWoFG erfolgen. Insbesondere sollen mit der Anpassung des für den öffentlich geförderten Wohnraumbestand bisher gel-

tenden bindungsrechtlichen Instrumentariums an das für den künftig geförderten Wohnraum vorgesehene bindungsrechtliche Instrumentarium des BayWoFG die durch das BayWoFG geschaffenen neuen Handlungsspielräume auch für den Altbestand an gebundenem Wohnraum wirksam werden.

Übernommen werden die bisherigen Regelungen zur Ermittlung und Erhebung der Miete für den bereits gebundenen Wohnraum nach den Grundsätzen der sog. Kostenmiete. Diese Regelungen stellen für den jährlich abnehmenden Bestand des nach dem Ersten Förderungsweg öffentlich geförderten Wohnraum (zum 01.01.2006 rund 171.800 Wohnungen, zum 01.01.2016 voraussichtlich nur noch rund 115.200 Wohnungen) ein in sich geschlossenes Rechtssystem dar. Ermittlung und Erhebung laufen weitgehend reibungslos nach einem transparenten, berechenbaren und rechtssicheren System, das den wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer grundsätzlich Rechnung trägt (vgl. BVerfG, Beschluss vom 15. Oktober 1996, Az: 1 BvL 44/92, 1 BvL 48/92). Vermieden wird auf diese Weise auch ein ansonsten zu erwartender nicht vertretbarer Anstieg der Sozialmieten, der das insoweit schutzwürdige Vertrauen der Sozialmieter in Frage stellen würde.

Zu Nrn. 1 bis 4:

Diese an die Ersetzung zu knüpfenden Maßgaben tragen den allgemeinen redaktionellen Anforderungen an die Abfassung von Landesgesetzen Rechnung.

Zu Nr. 5:

Die bisherige Regelung des Anwendungsbereichs des Wohnungsbindungsgesetzes in § 1 WoBindG und in § 50 WoFG wird aus Gründen der Systematik und Rechtsklarheit zusammengeführt und an den Anfang des Landesgesetzes gestellt. Der Regelungsinhalt entspricht im Wesentlichen dem bisherigen. Erfasst sind auch die Fälle, in denen Fördermittel nach dem bisherigen § 46 Abs. 2 WoFG bewilligt wurden.

Zu Nr. 6:

Dem Art. 2 WoBindG entsprechende Regelungen werden aus Gründen der Systematik und Rechtsklarheit in Art. 7 Abs. 3 aufgenommen.

Zu Nr. 7:

Der neue Art. 3 entspricht dem bisherigen § 3 WoBindG, der den Landesregierungen die Bestimmung der zuständigen Stellen überlassen hat.

Zu Nr. 8:

Art. 4 Abs. 7 enthält – wie die bisherige bundesrechtliche Vorschrift auch – Regelungen für den Auszug des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins aus dem gebundenen Wohnraum. Die Neufassung sieht jedoch in Satz 2 Nr. 1 abweichend von Satz 1 eine Sonderregelung im Falle des Verbleibens eines Ehegatten nach dem Auszug des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins z. B. im Falle eines Getrenntlebens vor. Insoweit wird Klarheit gegenüber § 4 Abs. 7 WoBindG geschaffen, nach dessen Wortlaut in solchen Fällen ebenfalls die Vorlage eines eigenen Wohnberechtigungsscheins vorgesehen war. Die neue Regelung trägt zudem der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs Rechnung (vgl. BayVGh, Beschluss vom 30.03.1995, Az: 24 CS 95.594); demnach dürfen insbesondere vor dem Hintergrund des Art. 3 Abs. 2 und des Art. 6 Abs. 1 des Grundgesetzes beide Ehegatten die von ihnen gemietete Wohnung aus gleichem Recht benutzen, obwohl Inhaber des Wohnberechtigungsscheins nur einer von beiden ist.

Zu Nr. 9:

Danach werden die Vorschriften zur Erteilung des Wohnberechtigungsscheins für die Vergabe von Wohnraum nach dem BayWoFG einerseits und von Wohnraum nach dem BayWoBindG andererseits weitgehend angeglichen. Erfasst sind hiervon insbesondere die Regelungen zum Haushaltsbegriff und zur Einkommensermittlung (vgl. Art. 4 ff. BayWoFG).

Die Einkommensgrenzen entsprechen in der Höhe denjenigen, die zuletzt im Freistaat für die Belegung dieses (nach früherem Wohnungsbaurecht öffentlich geförderten) Wohnraums gegolten haben. Diesen Wohnraum darf der Verfügungsberechtigte ausschließlich zur Kostenmiete vermieten. In der Regel liegt die Kostenmiete deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Daher soll dieser Wohnraum in erster Linie besonders einkommensschwachen Haushalten zum Gebrauch überlassen werden. Ein Abgleich mit der Einkommensverteilung der Privathaushalte aus dem Mikrozensus 2004 ergibt, dass gegenwärtig ungefähr das Drittel der Haushalte in Bayern mit den niedrigsten Einkommen davon erfasst werden. Die Einkommensgrenzen haben sich in der Praxis bewährt. Eine Verringerung des Berechtigtenkreises durch Absenkung der Einkommensgrenzen ist daher nicht angezeigt. Würden die Einkommensgrenzen dagegen angehoben, würde der Berechtigtenkreis hinsichtlich dieser Wohnungen ansteigen, ohne dass diesem Anstieg ein Zuwachs entsprechenden kostengünstigen Wohnraums gegenüber stünde. Dem Interesse sozial stabiler Bewohnerstrukturen kann gegebenenfalls durch die erweiterten bindungsrechtlichen Instrumente (vgl. unten zu Nr. 11) Rechnung getragen werden.

Zu Nr. 10:

Der neue Art. 5a entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 5a WoBindG.

Zu Nr. 11:

Aus Gründen der Systematik und Rechtsklarheit werden die wesentlichen bindungsrechtlichen Instrumente in einer Vorschrift zusammengefasst. Durch die Bezugnahme auf die entsprechenden Vorschriften des BayWoFG werden die durch das BayWoFG eröffneten bindungsrechtlichen Spielräume auf die Bestandswohnungen des Ersten Förderungswegs erweitert. Das gilt insbesondere für die Freistellung und für die Entlassung aus den Bindungen (vgl. Buchst. b und c). Auch auf die Sicherung der Zweckbestimmung finden die Vorschriften des BayWoFG entsprechende Anwendung (vgl. Buchst. d gegenüber der bisherigen Regelung in § 2 WoBindG). Dies gilt sowohl für die Voraussetzungen einer Zweckentfremdung gebundenen Wohnraums (Buchst. aa) als auch für die Datenerhebung und Datenverwendung sowie für die Besichtigung entsprechenden Wohnraums und der Auskunftserteilung (Buchst. bb).

Durch Buchst. e kann auch für den bereits bestehenden Wohnraum nach dem BayWoBindG zugunsten besonderer Wohnformen von den gesetzlichen und durch Bescheid konkretisierten bindungsrechtlichen Regelungen abgewichen werden. Auch insofern wird die durch das BayWoFG eröffnete Flexibilisierung auf den Wohnraumbestand übertragen.

Zu Nrn. 12 bis 14:

Gegenüber den bisher im WoBindG getroffenen bundesweit geltenden Zuständigkeitsregelungen werden die Zuständigkeiten konkretisiert.

Zu Nr. 15:

Die bisherige Regelung in § 18d WoBindG hat im Landesrecht keine Bedeutung und wird deshalb nicht übernommen. Die Neufassung regelt die Zuständigkeit des Staatsministeriums der Finanzen zum Erlass von Rechtsvorschriften zur Regelung von Zinserhöhungen bezüglich Darlehen, die nach § 87a Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG aus Wohnungsfürsorgemitteln des Freistaates bewilligt worden sind.

Zu Nr. 16:

Die bisherige Regelung wird um eine Bezugnahme auf §§ 18d (vgl. Nr. 15) und 18e WoBindG gekürzt. § 18e betrifft den Bergarbeiterwohnungsbau; der Landesgesetzgeber hat für eine Regelung zur Mieterhöhung in diesem Bereich keine Gesetzgebungskompetenz.

Zu Nr. 17:

Die Regelungen folgen aus der Ersetzung des WoFG durch das BayWoFG.

Zu Nr. 18:

Die Regelungen folgen aus der Ersetzung des WoFG durch das BayWoFG. Gegenüber der bisher im WoBindG getroffenen bundesweit geltenden Zuständigkeitsregelung wird die Zuständigkeit zur Bestimmung der Stelle für die Einziehung von Geldleistungen infolge von Gesetzesverstößen konkretisiert; im Ergebnis ergibt sich insoweit keine Änderung. In Entsprechung zur bisherigen Rechtslage sind die Geldleistungen wieder für die Wohnraumförderung einzusetzen.

Zu Nr. 19:

Die bisher durch Bezugnahme auf das WoFG bestimmten Ordnungswidrigkeitentatbestände werden durch entsprechende Bezugnahme auf das BayWoFG ersetzt (Buchst. a). Der Betrag nach Buchst. b wird in Angleichung an das BayWoFG neu bestimmt.

Zu Nr. 20:

In den im Einzelnen genannten Regelungsbereichen wird das Staatsministerium des Innern zum Erlass von Vorschriften ermächtigt.

Zu Nr. 21:

Die künftig landesrechtliche Vorschrift nimmt auch Bezug auf das entsprechende Grundrecht der Bayerischen Verfassung.

Zu Nr. 22:

Art. 31 enthält Überleitungsregelungen.

Abs. 1 stellt aus Gründen der Rechtssicherheit klar, dass Entscheidungen und sonstige Maßnahmen, die auf der Grundlage des alten Rechts ergangen sind, wirksam bleiben. Bereits nach dem WoBindG eingeleitete bindungsrechtliche Verfahren werden nach den bisher geltenden Vorschriften zu Ende geführt.

Abs. 2 Satz 1 bestimmt, dass für Verfahren nach dem BayWoBindG die Neubaumietenverordnung und die Zweite Berechnungsverordnung jeweils in der zuletzt geltenden Fassung (sowie in deren Rahmen, sobald Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten auf der Grundlage von § 556 Abs. 1 Satz 4 BGB erlassen sind, jeweils diese Vorschriften) solange entsprechend Anwendung finden, bis der Ordnungsgeber von seiner Ermächtigung nach Art. 28 Gebrauch macht. Dies gilt mit der Maßgabe, dass sich im Rahmen der entsprechenden Anwendung auf der Grundlage von Art. 1 Besonderheiten ergeben können, z. B. aus Art. 1 Satz 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 87a Abs. 2 II. WoBauG.

Satz 2 stellt klar, dass bereits eingeleitete bindungsrechtliche Verfahren auf der Grundlage bisherigen Rechts abgewickelt werden können.

Zu § 2 – Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Bayern

Wesentlicher Inhalt des § 1 ist die Befristung der Regelungen zur Fehlbelegungsabgabe zum 31.12.2007; für die Zeit bis zur Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe sollen die erforderlichen Anpassungen des BayAFWoG an das im Gesetzentwurf der Staatsregierung über die Wohnraumförderung in Bayern vorgesehene BayWoFG und das in § 1 des vorliegenden Gesetzentwurfs vorgesehene BayWoBindG vorgenommen werden.

Die Fehlbelegungsabgabe wurde zur Abschöpfung eines – in Folge von Einkommenssteigerungen nach Überlassung einer öffentlich geförderten Wohnung – nicht gerechtfertigten Subventionsvorteils eingeführt. Dieser Grundgedanke ist zwar im Grundsatz nach wie vor zutreffend; zu berücksichtigen ist aber auch die tatsächliche Entwicklung des der Erhebung hauptsächlich unterliegenden Wohnungsbestandes des früheren Ersten Förderungsweges. Dieser Wohnungsbestand des Ersten Förderungsweges nimmt seit Jahrzehnten wegen des Auslaufs der Bindungen kontinuierlich ab; die weitere Abnahme ist vorgezeichnet. Damit geht zugleich das (erneut für die Wohnraumförderung einzusetzende) Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe immer weiter zurück (derzeit rund 9 Mio. € jährlich). Da der Verwaltungsaufwand für die Erhebung aber nicht in gleichem Maße abnimmt, ergibt sich ein zunehmendes Missverhältnis von Aufkommen und Aufwand. Dem kann zwar durch Herausnahme von Gemeinden aus der Gebietskulisse begegnet werden; nach der letzten Verkleinerung der Gebietskulisse zum 01.06.2004 auf 164 Gemeinden hat sich bereits zum 31.12.2005 bei 54 der verbliebenen Gemeinden wiederum ein solches Missverhältnis gezeigt. Fortschreitende Verkleinerungen des Erhebungsgebiets werden aber vor dem Hintergrund des verfassungsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes zunehmend problematischer. Nach dem Beschluss des BVerfG vom 08.06.1988, Az. 2 BvL 9/85, 3/86 sind nämlich in die Erhebung grundsätzlich alle einzubeziehen, die diese Subventionsvorteile genießen; als Grund für eine Ungleichbehandlung kommt demnach allenfalls in Betracht, den Verwaltungsaufwand für die Erhebung möglichst gering zu halten. Dieses durch das BVerfG vorgegebene Verhältnis von Grundsatz und Ausnahme würde gewissermaßen umgedreht, wenn die Erhebung durch weitere Verkleinerung der Gebietskulisse auf eine Minderheit unter den Sozialmietern beschränkt würde.

Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen sieht § 1 eine Befristung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Bayern (BayAFWoG) vor. Damit wird zugleich ein erheblicher Beitrag zur Deregulierung und zum Abbau staatlicher und kommunaler Aufgaben geleistet. (Diesen Anforderungen wird im Übrigen im heutigen System der Wohnraumförderung in Bayern, für die mit dem vorgesehenen BayWoFG eine neue Grundlage geschaffen wird, von vornherein Rechnung getragen. Danach werden Einkommenssteigerungen nach Überlassung einer geförderten Wohnung bereits durch Anpassung der Förderung berücksichtigt, Fehlförderungen werden also von vornherein vermieden, eine Ausgleichszahlung wie die Fehlbelegungsabgabe ist damit überflüssig.)

Zu Nr. 1

Für die verbleibende Geltungsdauer des BayAFWoG sollen möglichst wenige Änderungen vorgenommen werden. So ist auch eine Übernahme der neuen Einkommensermittlung nach dem künftigen BayWoFG nicht vorgesehen.

Buchst. a nimmt diejenigen von der Verpflichtung zur Entrichtung einer Fehlbelegungsabgabe aus, die entsprechenden Wohnraum auf der Grundlage einer Bescheinigung nach dem künftigen BayWoBindG nutzen; während der noch verbleibenden Geltungsdauer des BayAFWoG sind erhebliche Fälle, in denen nach Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins auf der Grundlage des BayWoBindG noch wesentliche Einkommenssteigerungen erfolgen, nicht zu erwarten.

Im Übrigen handelt es sich in Nr. 1 um Folgeregelungen zu BayWoFG und BayWoBindG.

Zu Nr. 2

Der neue Art. 7 Abs. 1 Satz 3 regelt den Zeitpunkt des Außerkrafttretens des BayAFWoG (vgl. die einführende Begründung zu § 2). Der neue Art. 7 Abs. 2 bestimmt das gleichzeitige Außerkrafttreten der zum BayAFWoG ergangenen Verordnungen; mit der Aufhebung des BayAFWoG bedarf es auch dieser Regelungen nicht mehr. Der neue Abs. 3 trifft Bestimmungen zur Überleitung. Danach werden zur Vermeidung von Änderungsbescheiden, also aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung, die Leistungspflichten unwirksam, die sich auf Zeiträume nach dem Außerkrafttreten des Gesetzes (31. Dezember 2007) beziehen. Unberührt bleiben Leistungspflichten aufgrund von wirksamen Leistungsbescheiden, sofern der Leistungszeitraum spätestens am 31. Dezember 2007 endet, oder – im Fall eines über den 31. Dezember 2007 hinausreichenden Leistungszeitraums – soweit die Leistungspflichten sich auf den bis zum 31. Dezember 2007 reichenden Teil des Leistungszeitraums beziehen.

Zu § 3 – Änderung des Meldegesetzes

Art. 3 Abs. 2 Nr. 9 erfasst nicht mehr nur den nach dem vormaligen II. WoBauG geförderten Wohnraum, sondern auch den nach dem bisherigen WoFG und dem künftigen BayWoFG geförderten Wohnraum, dessen Bedeutung im Verhältnis zu dem bisher geförderten Wohnraum weiter zunehmen wird. Auch bei diesem lässt sich auf andere Weise nicht hinreichend sicherstellen, dass das Freiwerden einer geförderten Wohnung der zuständigen Stelle rechtzeitig bekannt und die Wohnung nach den wohnungsrechtlichen Vorschriften bestimmungsgemäß wieder belegt wird.

Zu § 4 – Änderung des Bayerischen Landesbank-Gesetzes

Das Gesetz wird insoweit an das künftige BayWoFG angepasst. Der Begriff „Wohnraumförderung“ bezieht die bisherige soziale Wohnraumförderung ein.

Zu § 5 – Aufhebung von Rechtsvorschriften

Die Aufhebung der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes und der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsbindungsgesetzes trägt der Ersetzung des Wohnraumförderungsgesetzes durch das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz Rechnung.

Zu § 6 – Inkrafttreten

Dieses Gesetz soll zeitgleich mit dem im Gesetzentwurf der Staatsregierung über die Wohnraumförderung in Bayern vorgesehenen BayWoFG am 01.05.2007 in Kraft treten.

Zu § 7 – Ermächtigung zur Neubekanntmachung

Die Vorschrift ermächtigt das Staatsministerium des Innern zur Neubekanntmachung des BayWoBindG und zur Beseitigung von Unstimmigkeiten des Wortlauts.

*¹ Hinweis zur berichtigten Drucksache:

Aufgrund eines EDV-Fehlers wurde die Nummerierung in der zweiten Spalte des Gesetzentwurfs nicht mit der Nr. 6 weitergeführt, sondern neu nummeriert mit der Nummer 1.

Damit stimmen die Verweisungen in der Begründung nicht mehr.

Dieser Fehler wird hiermit berichtigt.