

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

Bremisches Wohnungsbindungsgesetz

Inkrafttreten: 01.01.2009

Zuletzt geändert durch: zuletzt geändert durch Geschäftsverteilung des Senats vom 20.10.2020 (Brem.GBl. S. 1172)

Fundstelle: Brem.GBl. 2008, 391

Gliederungsnummer: 233-b-9

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

Abschnitt 1 Allgemeine Vorschriften

§ 1 Anwendungsbereich

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

§ 2 Sicherung der Zweckbestimmung

Auf die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von Daten, die Erteilung von Auskünften, die Gewährung von Einsicht in Unterlagen, die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen, die Erteilung von Auskünften durch Finanzbehörden und Arbeitgeber sowie die Mitteilungspflichten und die Einschränkung der Rechte zur Beendigung von Mietverhältnissen bei der Veräußerung und Umwandlung von öffentlich geförderten

Wohnungen ist § 32 Abs. 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes entsprechend anzuwenden.

§ 3

Bewilligungsstelle, zuständige Wohnungsbehörde, oberste Landesbehörde

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

Abschnitt 2

Bindungen der Verfügungsberechtigten

§ 4

Überlassung an Wohnberechtigte

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

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

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

§ 5

Ausstellung der Bescheinigung über die Wohnberechtigung

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

§ 6

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

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

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

(3) In Fällen der Selbstnutzung, Nichtvermietung, Zweckentfremdung und baulichen Änderung der Wohnung gilt § 27 Abs. 7 des Wohnraumförderungsgesetzes entsprechend. Haben Verfügungsberechtigte mindestens vier geförderte Wohnungen geschaffen, von

denen sie eine selbst nutzen wollen, so ist die Genehmigung auch zu erteilen, wenn das Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze übersteigt.

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

§ 7

Überleitung von der Kostenmiete zur Förderungsmiete

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

(2) Verfügungsberechtigte dürfen die Wohnung nicht gegen ein Entgelt zum Gebrauch überlassen, das die Förderungsmiete übersteigt. Wohnungen, die aus Wohnungsbauförderungsprogrammen von 1966/67 bis 2001 mit Zuschüssen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gefördert wurden, dürfen Verfügungsberechtigte nicht gegen ein Entgelt zum Gebrauch überlassen, das die von der obersten Landesbehörde durch eine Verwaltungsvorschrift festgelegten Mietgrenzen übersteigt. Daneben dürfen Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a des Bürgerlichen Gesetzbuchs erhoben werden. Ebenso sind in entsprechender Anwendung von § 28 Abs. 3 und 4 der Zweiten Berechnungsverordnung Aufschläge für die Durchführung -von kleinen Instandhaltungen sowie von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter zulässig. Weitere Umlagen, Zuschläge und Vergütungen dürfen nur nach Maßgabe der §§ 20 bis 27 der Neubaumietenverordnung 1970 erhoben werden oder wenn die oberste Landesbehörde dies zugelassen hat.

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

(4) Vermieter haben Mietern auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete zu geben und, soweit der Miete eine Genehmigung der Bewilligungsstelle zugrunde liegt, die zuletzt erteilte Genehmigung vorzulegen. Wird eine Genehmigung nicht vorgelegt oder ist die Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete unzureichend, so hat die Bewilligungsstelle den Mietern auf

Verlangen die Höhe der nach Absatz 2 zulässigen Miete mitzuteilen, soweit diese sich aus ihren Unterlagen ergibt.

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

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

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

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

§ 8

Gewährung von laufenden Aufwendungszuschüssen

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

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

§ 9

Tilgung der öffentlichen Baudarlehen

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

§ 10

Einmalige Leistungen

(1) Eine Vereinbarung, nach der Mieter oder für sie ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung eine einmalige Leistung zu erbringen haben, ist

vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 unwirksam. Satz 1 gilt nicht für Einzahlungen auf Geschäftsanteile bei Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder ähnliche Mitgliedsbeiträge.

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

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

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

§ 11 Mieterhöhungen und Mietsenkungen

- (1) Liegt die von Mietern gezahlte Miete unterhalb der nach [§ 7 Abs. 2](#) zulässigen Förderungsmiete oder der festgelegten Mietgrenze, so können Vermieter den Mietern gegenüber schriftlich erklären, dass das Entgelt um einen bestimmten Betrag bis zur Höhe der zulässigen Miete erhöht werden soll. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert ist. Der Berechnung der Förderungsmiete ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit dem Stand 31. Dezember 2008 oder ein Auszug daraus, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt, beizufügen. Hat der Vermieter seine Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, so bedarf es nicht seiner eigenhändigen Unterschrift.
- (2) Die Erklärung von Vermietern hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher zu entrichtenden Entgelts tritt. Wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung von dem Ersten des übernächsten Monats an ein. Wird die Erklärung bereits vor dem Zeitpunkt abgegeben, von dem an das erhöhte Entgelt nach den dafür maßgebenden Vorschriften zulässig ist, so wird sie frühestens von diesem Zeitpunkt an wirksam.
- (3) Ist die nach [§ 7 Abs. 1](#) maßgebliche Förderungsmiete niedriger als die nach [§ 7 Abs. 2](#) geltende unterste Mietgrenze, dürfen Verfügungsberechtigte abweichend von [§ 7 Abs. 2](#) die Miete nach Maßgabe des Bürgerlichen Gesetzbuchs bis zur Höhe der untersten Mietgrenze erhöhen.
- (4) Vermietern steht das Recht zur Mieterhöhung nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung der Miete durch ausdrückliche Vereinbarung mit den Mietern oder Dritten ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt.
- (5) Verringert sich die nach [§ 7](#) zulässige Miete, haben die Vermieter dies den Mietern unverzüglich mitzuteilen. Sie haben die Miete ab dem Datum der Verringerung zu senken.
- (6) Für die erstmalige Erhebung von Zuschlägen neben der Förderungsmiete und für deren Erhöhung gelten die Absätze 2 und 4 entsprechend. Für den Wegfall oder die Verringerung des Zuschlags gilt Absatz 5 entsprechend.

§ 12 Kündigungsrecht der Mieter

- (1) Mieter sind im Falle einer Erklärung der Vermieter nach [§ 11](#) berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats zu kündigen.

- (2) Kündigen Mieter nach Absatz 1, so tritt die Mieterhöhung nach [§ 11](#) nicht ein.
- (3) Eine zum Nachteil der Mieter abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Abschnitt 3 **Beginn und Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“**

§ 13 **Beginn der Eigenschaft „öffentlich gefördert“**

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

§ 14 **Einbeziehung von Zubehörräumen, Wohnungsvergrößerung, Umbau**

- (1) Werden die Zubehörräume einer öffentlich geförderten Wohnung ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle zu Wohnräumen oder Wohnungen ausgebaut, so gelten auch diese als öffentlich gefördert.
- (2) Wird eine öffentlich geförderte Wohnung um weitere Wohnräume vergrößert, so gelten auch diese als öffentlich gefördert.

(3) Wird eine öffentlich geförderte Wohnung durch eine Änderung von nicht mehr Wohnzwecken dienenden Räumen unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln ausgebaut, so gilt die neu geschaffene Wohnung weiterhin als öffentlich gefördert. Dies gilt nicht, wenn vor dem Umbau die für die Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel letztmalig gezahlt worden sind.

§ 15

Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

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

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

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

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

(3) Sind die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden, so gelten die Absätze 1 und 2 nur, wenn die für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel nicht mehr

gezahlt werden. Der Anteil der auf ein einzelnes Gebäude entfallenden öffentlichen Mittel errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnfläche der Wohnungen des Gebäudes zur Wohnfläche der Wohnungen aller Gebäude. Die Sätze 1 und 2 sind insoweit nicht anzuwenden, als öffentliche Mittel ab 29. August 1990 für neue Wohnungen bewilligt sind, die durch Ausbau oder Erweiterung in einem Gebäude oder einer Wirtschaftseinheit mit öffentlich geförderten Wohnungen geschaffen werden,

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

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

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

(2) Abweichend von Absatz 1 Satz 1 gilt eine Wohnung, für deren Bau ein Darlehen aus öffentlichen Mitteln von nicht mehr als 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) Sind die für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung, längstens jedoch bis zu dem in [§ 15 Abs. 4](#) genannten Zeitraum. [§ 15 Abs. 1 Satz 2](#) bleibt unberührt. Eine Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, gilt als eigengenutzt, wenn sie von Eigentümern oder deren Angehörigen als Berechtigte im Sinne dieses Gesetzes selbst genutzt wird; erfolgt in dem Falle die Eigennutzung nach

Rückzahlung, so gilt die Wohnung vom Beginn der Eigennutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.

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

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

§ 17

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

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

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

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

§ 18 Bestätigung

- (1) Die Bewilligungsstelle hat den Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse auch Mietern schriftlich zu bestätigen, von welchem Zeitpunkt an die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt. Die Bestätigung ist in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlich.
- (2) Die Bewilligungsstelle hat Wohnungssuchenden auf deren Verlangen schriftlich zu bestätigen, ob die Wohnung, die sie benutzen wollen, eine neu geschaffene öffentlich geförderte Wohnung ist. Absatz 1 Satz 1 gilt bei berechtigtem Interesse für Wohnungssuchende entsprechend.

Abschnitt 4 Schlussvorschriften

§ 19 Gleichstellungen

- (1) Die Vorschriften dieses Gesetzes für Wohnungen gelten für einzelne öffentlich geförderte Wohnräume entsprechend, soweit sich nicht aus Inhalt oder Zweck der Vorschriften etwas anderes ergibt.
- (2) Vermietern von öffentlich geförderten Wohnungen stehen diejenigen gleich, die die Wohnung Wohnungssuchenden aufgrund eines anderen Schuldverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, zum Gebrauch überlassen. Mietern einer öffentlich geförderten Wohnung stehen diejenigen gleich, die die Wohnung aufgrund eines anderen Schuldverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, bewohnen.
- (3) Verfügungsberechtigten stehen von ihnen Beauftragte gleich.
- (4) Bauherren eines Kaufeigenheims oder einer Kaufeigentumswohnung stehen Bewerbern gleich, wenn diesen die öffentlichen Mittel nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligt worden sind.

§ 20 Wohnheime

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für öffentlich geförderte Wohnheime.

§ 21 Untermietverhältnisse

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

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

§ 22 Erweiterter Anwendungsbereich

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

§ 23 Verwaltungszwang

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

§ 24 Maßnahmen bei Gesetzesverstößen

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

(2) Bei einem schuldhaften Verstoß der Verfügungsberechtigten gegen die in Absatz 1 bezeichneten Vorschriften können die Gläubiger die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel fristlos kündigen; sie sollen sie bei einem Verstoß gegen § 6 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes kündigen. Zuschüsse zur

Deckung der laufenden Aufwendungen und Zinszuschüsse können für die in Absatz 1 bezeichnete Zeit zurückgefordert werden. Soweit Darlehen oder Zuschüsse bewilligt, aber noch nicht ausgezahlt sind, kann die Bewilligung widerrufen werden.

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

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

§ 25 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

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

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

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

§ 26 **Weitergehende Verpflichtungen**

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

§ 27 **Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung**

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

§ 28 **Übergangsbestimmungen**

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

§ 29 **Ersetzung von Bundesrecht**

Dieses Gesetz ersetzt gemäß Artikel 125a Abs. 1 des Grundgesetzes in seinem Geltungsbereich das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407, 2417).

§ 30 **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2009 in Kraft.

Bremen, den 18. November 2008

Der Senat

außer Kraft