Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

Drucksache / Bremische Bürgerschaft, Stadtbürgerschaft 9. Wahlperiode: 1975-79

(6.2.1978) Drucksache 9/391

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 391 S
06. 02. 78

Mitteilung des Senats

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Stadtbürgerschaft hat in ihrer 24. Sitzung am 29. September 1977 folgende Anträge (Entschließungen) zur Beratung und Berichterstattung an die Deputation für Bau und Raumordnung überwiesen:

1. Antrag (Entschließung) der Fraktion der CDU vom 1. März 1977 (Drs. 9/240 S): Privatisierung stadteigener Wohnungen zugunsten der Mieter.

   Die Deputation für Bau und Raumordnung hat darüber einen Bericht am 25. August 1977 beschlossen. Der Senat hat sich dem Bericht angeschlossen und die Stadtbürgerschaft um Kenntnisnahme gebeten (Drs. 9/315 S). Die Stadtbürgerschaft hat am 29. September 1977 Kenntnis genommen.

2. Antrag (Entschließung) der Fraktion der CDU vom 28. September 1977 (Drs. 9/324 S): Privatisierung stadteigener Wohnungen zugunsten der Mieter — Grundsätze zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

3. Antrag (Entschließung) der Fraktion der SPD vom 28. September 1977 (Drs. 9/325 S): Privatisierung öffentlich geförderter Wohnungen zugunsten der Mieter.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat den nachstehenden Bericht am 26. Januar 1978 beschlossen.

Der Senat schließt sich diesem Bericht an und bittet die Stadtbürgerschaft um Kenntnisnahme.

Bericht

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

I. Zum Antrag zu 1. (Drs. 9/240 S; dazu Drs. 9/315 S)

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat zur Privatisierung von mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen bereits aus Anlaß der Beratung und Beschlußfassung über den Antrag der Fraktion der CDU zu 1. am 25. August 1977 einen Bericht beschlossen. Der Senat hat sich dem Bericht angeschlossen und die Stadtbürgerschaft um Kenntnisnahme gebeten. Die Stadtbürgerschaft hat von diesem Bericht am 28. September 1977 Kenntnis genommen (vgl. Bremische Bürgerschaft — Stadtbürgerschaft — Drs. 9/315 S). Auf diesen Bericht verweist die Deputation für Bau und Raumordnung insoweit, als es sich darin unter Ziff. I um die „Privatisierung von Mietwohnungen städtischer Gebäude" handelt.

In Ziffer II. des Berichts wird zur „Privatisierung sonstiger Wohnungen" folgendes ausgeführt:

„Generell wird die Privatisierung positiv gesehen, weil hierin eine Möglichkeit zur Vermögensbildung speziell auch in Arbeitnehmerhand liegen kann. Deshalb begünstigten schon die bisherigen Verwaltungsvorschriften des Senators für das Bauwesen die Privatisierung von Sozialwohnungen, vor allem zugunsten der bisherigen Mieter, z. B. durch Übertragung von Wohnungsbauförderungsmitteln.

Oberster Grundsatz war und ist jedoch, daß es zu keiner Verdrängung des bisherigen Mieters kommen darf.

Auch auf Bundesebene haben Bund und Länder durch Erarbeitung sogenannter „Grundsätze für die Veräußerung von Sozialmietwohnungen" gewisse Leitlinien erarbeitet, um die stets möglichen Konfliktsituationen zwischen Mietern und Eigentümern sowie Mietern und Erwerbern zu lösen. Diese Grundsätze, die weitgehend der bisherigen Verwaltungspraxis Bremens entsprechen, sind in der Anlage beigefügt. In Ausfüllung dieser Grundsätze wird noch folgendes festgelegt:

1. In Nr. 3 der Grundsätze

   Auch von nichtgemeinnützigen Veräußerern darf höchstens der Wiederbeschaffungswert gefordert werden.

2. Zu Nr. 4 der Grundsätze

   Es müssen sich mindestens zwei Drittel der Mieter zu einem Erwerb entschließen.

3. Es sollten in der Regel nur ordnungsgemäß instandgesetzte Wohnungen veräußert werden. Soweit es sich um wohnungsbezogene, nicht das gesamte Objekt betreffende Mängel handelt, ist allerdings auch ein entsprechender Kaufpreisnachlaß denkbar.

Eine Privatisierung unter den aufgezeigten Voraussetzungen kann durch Übertragung der früher bewilligten Förderungsmittel begünstigt werden. Daneben werden die vorgesehenen steuerlichen Erleichterungen greifen.

Im übrigen muß die Entwicklung beobachtet werden. Auch in Zukunft werden für einen großen Teil der Bevölkerung viele preiswerte Mietwohnungen gebraucht werden. Deshalb darf durch die Privatisierung der Markt für günstige öffentlich geförderte Sozialmietwohnungen nicht beseitigt werden."

(Die Anlage nebst Anhang zu Ziffer II. des vorgenannten Berichts ist der Vollständigkeit halber und zum besseren Verständnis dieses Berichts noch einmal beigefügt.)

Die vorstehenden Ausführungen gelten auch für diesen Bericht, jedoch sollen nach Maßgabe der nachstehend unter Ziff. II. und III. abgegebenen Stellungnahme Ergänzungen und Abänderungen erfolgen.

II. Zum Antrag zu 2. (Drs. 9/324 S)

Der Antrag (Entschließung) der Fraktion der CDU hat folgenden Wortlaut:

Privatisierung stadteigener Wohnungen zugunsten der Mieter — Grundsätze zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen —

Die Stadtbürgerschaft wolle beschließen:

Die Stadtbürgerschaft erwartet, daß der Senat in Ausfüllung der „Grundsätze für die Veräußerung von Sozialmietwohnungen" (welche von den für das Wohnungswesen zuständigen Ministern und Senatoren beschlossen wurden) folgende Grundsätze über die in der Drucksache 9/315 S hinaus genannten festgelegt.

1. Alle Mietwohnungen, unabhängig von Förderjahrgang, Art und Ausstattung, können in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.
2. Voraussetzung für die Privatisierung eines Gebäudes ist, daß mindestens 50 Prozent der Mieter bereit sind, eine Wohnung zu erwerben.
3. Für diejenigen Mieter, die keine Wohnung erwerben wollen, bleibt das bestehende Mietverhältnis uneingeschränkt erhalten.
4. Der Verkäufer hat dem Mieter ein Angebot vorzulegen, das ein Jahr lang gültig ist. In diesem Angebot ist die Höhe und Angemessenheit des Kaufpreises detailliert darzulegen.
5. Die Finanzierung und die in Betracht kommenden Förderungsmöglichkeiten und -voraussetzungen sind dem Mieter offenzulegen.
6. Wenn das Jahreseinkommen des Mieters im Zeitpunkt des Erwerbs der Wohnung die in § 25 Abs. 1 des II. Wohnungsbaugesetzes bestimmten Grenzen nicht übersteigt, kann ihm das auf seiner Wohnung noch ruhende Rest-

darlehen aus öffentlichen Mitteln zu den bisherigen Bedingungen übertragen werden. Zins- und Tilgungshilfen und entsprechende Mittel laufen weiter.

7. Personen, welche die Grenzen des § 25 Abs. 1 Wohnungsbaugesetz bis zu 25 Prozent überschreiten, kommen ebenfalls in den Genuß der Förderung nach Ziffer 6.

8. Personen, welche die Grenzen des § 25 Abs. 1 Wohnungsbaugesetz bis zu 50 Prozent überschreiten, müssen das Darlehen innerhalb von zehn Jahren zurückzahlen. Der Zinssatz beträgt 4 Prozent.

   Soweit die Zins- und Tilgungsmittel gewährt oder entsprechende Mittel laufend zur Verfügung gestellt wurden, entfallen diese nach fünf Jahren. Danach ist der Anspruch erneut zu überprüfen.

9. Personen, welche die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 1 des Wohnungsbaugesetzes um mehr als 50 Prozent überschreiten, müssen das Darlehen nach spätestens sieben Jahren zurückzahlen. Der Zinssatz beträgt 4 Prozent.

   Soweit Zins- und Tilgungsmittel gewährt oder entsprechende Mittel laufend zur Verfügung gestellt wurden, entfallen diese nach fünf Jahren. Danach ist der Anspruch erneut zu überprüfen.

10. Kinderreichen Familien ist der Erwerb einer Wohnung durch zusätzliche zinsgünstige Darlehen des Landes oder der Stadtgemeinde zu erleichtern.

Zu diesem Antrag wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.

Der Grundsatz, daß alle Mietwohnungen, unabhängig von Förderungsjahrgang, Art und Ausstattung, in Eigentumswohnungen umgewandelt werden können, steht den im Oktober 1976 vom Senator für das Bauwesen u. a. hierzu erlassenen Verwaltungsbestimmungen und den von Bund und Ländern erarbeiteten „gemeinsamen Grundsätzen" (vgl. Anlage) nicht entgegen. Ein solcher Grundsatz kann aber nur mit Vorbehalten gelten. Ein solcher Vorbehalt ist z. B. gegeben, wenn Wohnungsunternehmen über Teile ihres Wohnungsbestands nicht frei verfügen können. Bei der Beamten-Baugesellschaft z. B. ist für 60 Prozent ihres Wohnungsbestands ein grundbuchlich gesichertes Wohnungsbesetzungsrecht des Bundes und der Bundespost zu beachten; diese Wohnungen sollen gemäß der Vereinbarung mit dem Bund und der Post gerade als Mietwohnungen für den durch Versetzung ständig wechselnden Kreis der Bediensteten bereitgehalten werden (vgl. Ziff. 1 der unter I. zitierten Drs. 9/315 S).

Im übrigen ist an dieser Stelle auf den Anhang zu den „gemeinsamen Grundsätzen" (vgl. Anlage) hinzuweisen, in welchem es unter Nr. 1 u. a. heißt:

„Der Eigentümer kann über sein Grundstück frei verfügen und Mietwohnungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes in Eigentumswohnungen umwandeln. Er ist andererseits zur Umwandlung und Veräußerung nicht verpflichtet. Eine Veräußerung zum Zweck der privaten Vermögensbildung ist daher von der Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers abhängig. Das gilt auch im sozialen Wohnungsbau."

Eine Genehmigungsbedürftigkeit besteht hier nur wegen der Aufteilung und anteiligen Übernahme der öffentlichen Mittel, nicht aber wegen der Umwandlung oder des Verkaufs an sich.

Zu 2.

Von dem Grundsatz, daß sich mindestens 2/3 der Mieter zu einem Erwerb entschließen müssen, sollte nicht abgegangen werden. Dieses erscheint vor allem auch deshalb geboten, um die bei bisheriger Teilumwandlung zu beobachtenden Konfliktsituationen zwischen Mietern und Eigentümern sowie zwischen Mietern und Erwerbern so gering wie möglich zu halten (siehe dazu auch die Einleitung der „gemeinsamen Grundsätze" vom 27. Mai 1977 in der Anlage). Jedoch soll bei Bauobjekten bis zu 10 Mietwohnungen eine Veräußerung bereits dann zugelassen werden, wenn sich mindestens die Hälfte der Mietparteien zu einem Erwerb entschließt. Eine Ergänzung des Grundsatzes in diesem Umfang erscheint vertretbar, weil bei kleineren Bauobjekten die Zahl der Wohnparteien überschaubar und die vorstehend geschilderte Gefahr derartiger Konflikte geringer ist — zumindest könnte diese besser in Grenzen gehalten werden.

Zu 3.

Dieser Grundsatz entspricht der Nr. 1 der „gemeinsamen Grundsätze" (vgl. Anlage) und wird vollinhaltlich angewandt.

Zu 4.

Dieser Antrag ergänzt in seinem Satz 1 die Nr. 3 der „gemeinsamen Grundsätze" (Anlage) dahingehend, daß das Angebot des Vermieters ein Jahr lang gültig sein soll. Dieser Ergänzung ist zuzustimmen, um dem Mieter für seine Vermögensdispositionen ausreichend Zeit zur Entscheidung zu lassen.

Gefordert wird gemäß Satz 2 des Antrags, daß die Höhe und Angemessenheit des Kaufpreises gegenüber dem Mieter detailliert dargelegt werden soll. Zum Teil ergibt sich das auch aus Nr. 3 der „gemeinsamen Grundsätze", wonach der Kaufpreis nicht unangemessen hoch sein darf. Nach Nr. 3 der „gemeinsamen Grundsätze" (Anlage) und ihrer Ergänzung in Ziff. II, Nr. 1, der Drucksache 9/315 S (vgl. obenstehende Ziff. I) ist der Kaufpreis als angemessen anzusehen, wenn der „Wiederbeschaffungswert" — das sind die Neubaukosten abzüglich von mindestens 1 Prozent Wertminderung jährlich — nicht überschritten wird. Es erscheint zweckmäßig und bedeutet für den Vermieter (Verkäufer) auch keinen Verwaltungsmehraufwand, wenn er diese von der Bewilligungsstelle geforderten Angaben ggf. in Durchschrift den Mietern mitteilt.

Zu 5.

Die Forderung zu 5. kann mit diesem Wortlaut nicht als Grundsatz festgelegt werden. Der Vermieter ist durchweg nicht in der Lage, und es sollte ihm auch nicht zugemutet werden, „die in Betracht kommenden Förderungsmöglichkeiten und -voraussetzungen dem Mieter **offenzulegen**". Die Bewilligungsstellen sind wie bisher dazu bereit und in der Lage. Was die geforderte Offenlegung der „Finanzierung" anlangt, fordert die Bewilligungsstelle in Fällen dieser Art vom Vermieter (Verkäufer) u. a. eine Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan. Aus der Teilungserklärung ergibt sich die Aufteilung der Sondereigentumsanteile — in der Regel in 1/10 000. Dementsprechend erfolgt eine Aufteilung der Fremdmittel, falls diese in Anrechnung auf den Kaufpreis vom Erwerber übernommen werden. Entsprechendes gilt für die Darlehen aus öffentlichen Haushalten, deren Aufteilung durch den Vermieter von der Bewilligungsstelle nachgeprüft wird. Die Aufteilung sonstiger Förderungsmittel (Zins- und Tilgungshilfen, Aufwendungshilfe, Zuschüsse) wird von der Bewilligungsstelle vorgenommen. Der Vermieter soll daher die Mieter (Erwerber) darauf hinweisen, sich vor Abschluß des Kaufvertrags bei der Bewilligungsstelle eingehend über die Voraussetzungen für die Übernahme der anteiligen Förderungsmittel zu unterrichten.

Zu 6.

Nach diesen Grundsätzen wird gemäß den vom Senator für das Bauwesen im Dezember 1976 erlassenen Richtlinien zur Übertragung von Förderungsmitteln bei Eigentumswechsel — z. B. bei Eigentumsübergang auf bestimmte Personen — von den Bewilligungsstellen bereits verfahren. Zu diesem Personenkreis, denen die öffentlichen Mittel uneingeschränkt übertragen werden, sollen in Fällen des Erwerbs der Wohnungen auch die bisherigen Mieter gehören, sofern ihr Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus liegt.

Zu 7. und 8.

Auch in Fällen der Einkommensüberschreitung bis zu 40 Prozent über der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus werden nach den Richtlinien des Senators für das Bauwesen vom Dezember 1976 die öffentlichen Mittel (öffentliche Baudarlehen, Zins- und Tilgungshilfen, jedoch nicht die zusätzlich gewährten Aufwendungshilfen) bei Verkauf der Wohnung an den bisherigen Mieter übertragen. Für das öffentliche Baudarlehen wird in diesem Fall allerdings eine Verzinsung von 5 Prozent und ein Tilgungssatz von ebenfalls 5 Prozent gefordert. Bei der Zins- und Tilgungshilfe war für diesen Fall bisher keine Einschränkung vorgesehen, da der Zinssatz hier durch die sogenannten Zinsanhebungsgesetze in aller Regel bereits auf 4 Prozent angehoben ist. Insoweit sollte bei den Einkommensüberschreitern (bis zu 40 Prozent) künftig eine Befristung

auf 5 Jahre vorgesehen werden. Die bisherige Regelung über den Wegfall der Aufwendungshilfe in diesen Fällen sollte dementsprechend ersetzt werden durch eine Regelung, wonach diese noch für 5 Jahre weitergezahlt werden.

Neue Einkommensgrenzen von 25 Prozent bzw. 50 Prozent anstelle der bisherigen Einkommensgrenze von 40 Prozent über der des sozialen Wohnungsbaus sollten nicht eingeführt werden. Das II. Wohnungsbaugesetz hatte für Einkommensüberschreiter bis zu 40 Prozent bekanntlich die sogenannte Teilförderung eingeführt. Daran sollte hier auch aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung festgehalten und nicht weitere Einkommensgrenzen — wie gemäß Nr. 7 und Nr. 8 gefordert — eingeführt werden. Es erscheint angesichts dieser durch den Gesetzgeber bei der Neubauförderung vorgenommenen Differenzierung ferner weder sachgerecht noch geboten, bei der Übertragung öffentlicher Mittel die Einkommensüberschreiter bis zu 25 Prozent in gleicher Höhe zu begünstigen wie diejenigen, deren Einkommen sich innerhalb der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus hält — wie gemäß Nr. 7 gefordert. Entsprechendes gilt für die gemäß Nr. 8 gestellte Forderung, soweit es sich um Einkommensüberschreiter von 40 Prozent bis zu 50 Prozent der Einkommensgrenze handelt.

Der zu 8. erhobenen Forderung, nach Wegfall der Zins- und Tilgungshilfen sowie entsprechender Mittel nach Ablauf von 5 Jahren den Anspruch erneut zu überprüfen, sollte ebenfalls nicht entsprochen werden. Offenbar ist dann eine erneute Überprüfung des Einkommens und der Belastung nach den für solche Fälle neu zu erlassenden Richtlinien vorgesehen. Es erscheint jedoch weder sachgerecht noch geboten, den hier in Rede stehenden Personenkreis anders zu behandeln als allgemein die Wohnungseigentümer, für die bekanntlich ein Rechtsanspruch auf Gewährung eines Lastenzuschusses nach dem Wohngeldgesetz besteht, wenn die Belastung unter Berücksichtigung des jeweiligen Familieneinkommens nach Maßgabe des Gesetzes nicht mehr tragbar ist.

Zu 9.

Die 50prozentige Überschreitung der Einkommensgrenze ist z. B. für eine Familie mit 2 Kindern bei einem Jahreseinkommen von rd. 53 000,— DM und bei „jungen" Familien (mit 2 Kindern), d. h. wenn kein Elternteil älter ist als 40 Jahre, — DM 58 000,— gegeben.

Denjenigen Mietern, die mit ihrem Jahreseinkommen diese Beträge überschreiten — nach der Forderung zu 9. sogar ohne Begrenzung nach oben — sollten jedoch — auch um die Fehlbelegung nicht durch weiteres Zutun zu fördern — keine öffentlichen Mittel zum Erwerb einer bereits vorhandenen Wohnung übertragen werden. Mieter, welche die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus in dieser Höhe überschreiten, sollten vielmehr für den Erwerb bzw. für den Neubau einer Eigentumsmaßnahme interessiert werden. Für Neubaumaßnahmen stehen bekanntlich sog. Aufwendungsdarlehen auch in den Fällen zur Verfügung, in denen die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus um mehr als 40 Prozent — ohne Begrenzung nach oben — überschritten wird, sofern — wie in den hier in Rede stehenden Fällen — diese Mieter ihre bisherigen öffentlich geförderten preisgünstigen Mietwohnungen zur Wiederbelegung für nach ihren Einkommen berechtigte Mieter zur Verfügung stellen (§ 88 a II. Wohnungsbaugesetz).

Zu 10.

Die Forderung, kinderreichen Familien den Erwerb einer Wohnung zu zinsgünstigen Darlehen zu erleichtern, deckt sich mit den vom Senator für das Bauwesen bislang für diesen Personenkreis getroffenen besonderen Förderungsmaßnahmen bei der Neubauförderung und beim Erwerb von Altbauten. Familien mit einem Einkommen, das die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus um mindestens 20 Prozent unterschreitet, wird zur Erleichterung der Aufbringung des Eigengeldes beim Neubau ein Sonderdarlehen nach den „Richtlinien für die Gewährung von Sonderdarlehen für Eigentumsmaßnahmen" vom 11. November 1976 (Brem.ABl. S. 533) gewährt.

Diese Sonderförderung sollte nach Maßgabe der vorhandenen Mittel auch auf die Fälle der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen — jedoch beschränkt auf kinderreiche Familien — ausgedehnt werden.

III. Zum Antrag zu 3. (Drs. 9/325 S)

Der Antrag (Entschließung) der Fraktion der SPD hat folgenden Wortlaut:

Privatisierung öffentlich geförderter Wohnungen zugunsten der Mieter

Die Stadtbürgerschaft wolle beschließen:

Die Stadtbürgerschaft begrüßt grundsätzlich die Möglichkeit, daß Mieter ihre Wohnung als Eigentum erwerben können.

Dabei geht sie aber davon aus, daß grundsätzlich

1. der Verkauf nur an bisherige Mieter erfolgt,
2. der Verkauf nur möglich ist, wenn das Einkommen des Mieters innerhalb der Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG liegt oder die bisher auf die Wohnung entfallenden öffentlichen Mittel vorzeitig zurückgezahlt bzw. höher verzinst werden,
3. zwei Drittel der Mieter eines Hauses dem Eigentumserwerb zustimmt,
4. der Verkaufspreis höchstens den Wiederbeschaffungswert erreicht.

Zu 1.

Nach Nr. 1 dieses Antrags soll Voraussetzung für die Privatisierung öffentlich geförderter Wohnungen zugunsten der Mieter sein, daß der Verkauf dieser Wohnungen nur an bisherige Mieter erfolgt. Damit sollte jedoch nicht ausgeschlossen sein, daß in den Fällen, in denen eine Wohnung zuvor freigeworden ist und daher nicht mehr vom bisherigen Mieter bewohnt wird, diese freigewordene Wohnung dann auch an Dritte veräußert werden kann. Dieses deckt sich auch mit den „gemeinsamen Grundsätzen" (vgl. Anlage, Nr. 1). Der Senator für das Bauwesen hat in seinen Verwaltungsbestimmungen vom 19. Oktober 1976 für diese Fälle als Voraussetzung für die Übertragung öffentlicher Mittel ferner den Nachweis gefordert, daß die bisherigen Mieter ihre Mietwohnung freiwillig aufgeben, falls sie kein Eigentum an der bisherigen Wohnung erwerben können oder wollen. Bei einem solchen Erwerb durch Dritte sollten die öffentlichen Mittel jedoch — wie bisher — nicht übertragen werden, wenn die Erwerber die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus überschreiten. Liegt deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus, so sollen die öffentlichen Mittel nicht in vollem Umfang, sondern nur eingeschränkt, übertragen werden, d. h. es soll eine Verzinsung und Tilgung des öffentlichen Baudarlehens mit jeweils 5 Prozent gefordert und eine Zins- und Tilgungshilfe sowie eine Aufwendungshilfe längstens auf 5 Jahre gewährt werden.

Zu 2.

Entsprechend der hier genannten Voraussetzung wird bereits nach den vom Senator für das Bauwesen im Oktober 1976 auch für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erlassenen Verwaltungsbestimmungen verfahren. Eine Übertragung der öffentlichen Mittel ist jedoch nur bis zu einer Einkommensüberschreitung bis zu 40 Prozent der für den sozialen Wohnungsbau bestimmten Einkommensgrenzen möglich (vgl. dazu auch Ziff. II., zu Nr. 7. und 8.). Diese Regelung entspricht im Grundsatz auch der Nr. 2 der „gemeinsamen Grundsätze" (vgl. Anlage).

Im übrigen gilt hier — wie zu Nr. 1 — bezüglich des Begriffs „Verkauf" das zu Ziffer II., zu 1., letzter Absatz, Ausgeführte.

Zu 3.

Insoweit darf auf die Stellungnahme unter II. zu Nr. 2 verwiesen werden, wonach zwar grundsätzlich zwei Drittel der Mieter eines Hauses dem Eigentumserwerb zustimmen müssen, jedoch ergänzend vorgesehen werden soll, daß bei Bauobjekten bis zu 10 Wohnungen eine Veräußerung dann zugelassen werden soll, wenn sich mehr als die Hälfte der Mieter zu einem Eigentumserwerb entschlossen hat.

Zu 4.

Diese Forderung entspricht der Nr. 3 der „gemeinsamen Grundsätze" nebst der bereits beschlossenen Ergänzung (vgl. Ziffer I Nr. 1 in Verbindung mit der Anlage Nr. 3 Satz 2).

Grundsätze für die Veräußerung von Sozialmietwohnungen (unveröffentlicht)

Die vorgesehenen steuerlichen Erleichterungen für den Erwerb von Wohnungen des Bestandes erfassen auch Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus. Der Erwerb solcher Wohnungen trägt ebenso wie die Eigentumsbildung durch Wohnungsneubau zu einer breiteren Vermögensstreuung im Wohnungssektor bei.

Im Zusammenhang mit Veräußerungsvorgängen können sich Konfliktsituationen zwischen Mietern und Eigentümern sowie zwischen Mietern und Erwerbern ergeben. Die für das Wohnungswesen zuständigen Minister (Senatoren) des Bundes und der Länder sind bestrebt, solche Konflikte zu vermeiden. Sie gehen daher für Veräußerungsfälle von den folgenden Grundsätzen *) aus:

1. Die Veräußerung von in Eigentumswohnungen umgewandelten Mietwohnungen soll in aller Regel an bisherige Mieter erfolgen, an Dritte nur, wenn die Wohnungen freiwerden.

   Bei einer Veräußerung an Dritte zur Eigennutzung stellt sich das Problem des Mieterschutzes für diejenigen Wohnungsinhaber, die nicht erwerben können oder wollen. Nach den allgemeinen Kündigungsschutzvorschriften des BGB kann der Erwerber nur bei Nachweis eines berechtigten Interesses kündigen, im Fall von Eigenbedarf jedoch frühestens nach 3 Jahren seit dem Erwerb. Nur wenn er in diesem Fall die Wohnung „benötigt", müßte der bisherige Mieter weichen, sofern er nicht aufgrund der „Sozialklausel" der Kündigung widersprechen kann. Der Eigentümer darf auf die Mieter keinerlei Druck ausüben, ihre Wohnungen zu erwerben oder freizumachen.

2. Für die Veräußerung zur Eigennutzung gelten die allgemeinen Bedingungen zum Bezug von Sozialwohnungen. Im Fall einer Veräußerung solcher Wohnungen an Mieter mit Einkommen über den Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG sollten die auf diese Wohnungen entfallenden öffentlichen Mittel vorzeitig zurückgezahlt oder höher als bisher verzinst werden.

   Die Veräußerung an Dritte zur Eigennutzung setzt die Einhaltung der Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG voraus. Eine Veräußerung an Mieter, die nach ihrer Einkommenshöhe nicht mehr eine Wohnberechtigungsbescheinigung erhalten können, hat zwar unmittelbar keine Auswirkung, weil sie auch beim Überschreiten der Einkommensgrenze ihre Wohnung behalten dürfen. Diese nur tolerierten Fehlentwicklungen sollten jedoch bei der Veräußerung nicht auch noch gefestigt werden, d. h. eine Veräußerung an solche Personen sollte daher nur unter den angegebenen Bedingungen möglich sein.

   Ebenso sollten im Hinblick auf den Mangel an preiswerten größeren Mietwohnungen eindeutige Unterbelegungen nicht „verewigt" werden, damit derartige für die Versorgung der Familien mit Kindern geeignete Wohnungen möglichst erhalten bleiben.

3. Der Verkaufspreis für Sozialwohnungen darf nicht unangemessen hoch sein. Andererseits sind zufallsbedingte Vermögensvorteile bei den Erwerbern zu vermeiden. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen dürfen höchstens zum „Wiederbeschaffungswert" veräußern (§ 14 Abs. 2 WGGDV).

   Die Angemessenheit des Kaufpreises bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalles (u. a. ursprüngliche Gesamtkosten, Baujahr, Zustand der Wohnung). Die Belastung muß für den Erwerber tragbar sein.

4. Eine Veräußerung sollte nur zugelassen werden, wenn sich ein beachtlicher Teil der Mieter zum Erwerb ihrer Wohnungen entschließt.

Anhang

Zur Rechtslage bei der Veräußerung von Sozialwohnungen

1. Für die Umwandlung und Veräußerung von Mietwohnungen jeder Art als Eigentumswohnungen gilt generell folgendes: Der Eigentümer kann über sein Grundstück frei verfügen und Mietwohnungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes in Eigentumswohnungen umwandeln. Er ist andererseits zur Umwandlung und Veräußerung nicht verpflichtet. Eine

*) Anmerkung: Das Nähere regeln die Länder.

Veräußerung zum Zweck der privaten Vermögensbildung ist daher von der Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers abhängig. Das gilt auch im sozialen Wohnungsbau. Eine Genehmigungsbedürftigkeit besteht hier in der Regel nur wegen der Aufteilung der öffentlichen Baudarlehen und der Übernahme der anteiligen Darlehensschuld seitens des Erwerbers; hierfür ist die Genehmigung der darlehensverwaltenden Stelle wegen der Darlehenssicherung nötig. Dabei können, solange die öffentlichen Mittel noch nicht vollständig zurückgezahlt sind, auch wohnungspolitische Gesichtspunkte berücksichtigt werden, die zu gewissen Verkaufs- oder Erwerbsbeschränkungen führen können.

2. Soweit Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und an Dritte veräußert werden, besteht für die bisherigen Mieter grundsätzlich Kündigungsschutz in folgendem Umfang:

   Der Erwerber tritt anstelle des früheren Eigentümers und Vermieters in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein („Kauf bricht nicht Miete", § 571 BGB). Er kann wegen des bestehenden Kündigungsschutzes gemäß § 564 b BGB das Mietverhältnis nur kündigen, wenn er ein „berechtigtes Interesse" an der Beendigung des Mietverhältnisses hat und dieses darlegt. Auf den Kündigungsgrund „Eigenbedarf" kann er sich vor Ablauf von 3 Jahren seit der Veräußerung überhaupt nicht berufen. Hinzu tritt noch die gesetzliche Kündigungsfrist, die je nach der bisherigen Dauer des Mietverhältnisses 3, 6, 9 oder 12 Monate beträgt. In Härtefällen kann der Mieter unter den Voraussetzungen des § 556 a BGB („Sozialklausel") der Kündigung widersprechen.

   Eine Kündigung des Erwerbers wegen Eigenbedarfs setzt im übrigen voraus, daß der Erwerber die Wohnung für sich oder Familienangehörige „benötigt". Das setzt nach der Rechtsprechung im allgemeinen eigene unzulängliche Unterbringung voraus; der bloße Wunsch, die erworbene Eigentumswohnung beziehen zu wollen, rechtfertigt die Kündigung nicht. Bei ausreichender bisheriger Unterbringung müßte der Erwerber noch zusätzliche Gründe (z. B. Zuzug zu pflegebedürftigen Familienangehörigen im gleichen Haus, Arbeitsplatznähe o. ä.) geltend machen können, um kündigen zu können.

   Bei Sozialwohnungen muß der Erwerber außerdem wohnberechtigt sein (Einkommen grundsätzlich innerhalb der Grenzen des § 25 II. WoBauG); er bedarf für den Einzug in die erworbene Wohnung insoweit der Genehmigung der zuständigen Stelle nach § 6 Abs. 1 WoBindG.

   Soweit es sich um Sozialwohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen handelt, bestehen vielfach sogenannte Dauermietverträge, in denen der Vermieter grundsätzlich auf ein eigenes Kündigungsrecht (außer wegen Mietschulden u. ä. Verstößen) verzichtet hat. Bei Veräußerung derartiger Wohnungen muß der Erwerber in diese Dauernutzungsverträge eintreten und kann daher keinen Eigenbedarf geltend machen.

3. Gesetzliche Preisbegrenzungen für die Veräußerung bestehen grundsätzlich nicht, auch nicht bei Sozialwohnungen. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dürfen allerdings nicht mehr als den „Wiederbeschaffungswert" (= Neubaukosten abzüglich von mindestens 1 Prozent Wertminderung jährlich) verlangen.

   Preisnachlässe (unter Verkehrs- oder Wiederbeschaffungswert) sind zulässig, bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen jedoch nur im Rahmen der Grundsätze ordnungsmäßiger Geschäftsführung. Eine „Verschleuderung" wäre daher gemeinnützigkeitsrechtlich nicht gedeckt, zumal, wenn die Verbilligung nur einigen (zufälligen) Käufern zugute kommen würde.

Druck: Hans Krohn, Bremen