

Rechtsanwältin Sigrid Feßler, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart/Karlsruhe

Die Zersplitterung der Regelungen über den geförderten Wohnungsbau nach der Föderalismusreform

A. Einleitung

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes¹ und dem Föderalismusreform-Begleitgesetz² haben die Länder zum 01.09.2006 im Zuge der Föderalismusreform die ausschließliche Gesetzgebungsbefugnis für das Recht der Wohnraumförderung und der Wohnungsbindung vom Bund übertragen erhalten. Die bundesrechtlichen Bestimmungen sollen nur solange fort gelten, bis landesrechtliche Bestimmungen geschaffen sind. Mit der Übertragung der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder soll den spezifischen Gegebenheiten der Länder im Sinne einer gezielten Wohnraumförderung Rechnung getragen werden.

Als erstes Bundesland hat Bayern auf die neuen Rahmenbedingungen reagiert. Bayern hat zum 01.05.2007 ein Landeswohnraumförderungsgesetz (Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen³) geschaffen, das die Voraussetzungen für neue Förderungen beinhaltet und gleichzeitig das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WoFG⁴) ablöst. Zeitgleich wurde zum 01.05.2007 das bisherige Wohnungsbindungsgesetz des Bundes für den Sozialwohnungsbestand nahezu identisch als Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG)⁵ übernommen. In Bayern gilt damit für die bereits geförderten Wohnungen die bis dahin bundesrechtlich geregelte Kostenmiete als Landesrecht weiter. Der Vermieter kann danach die Miete weiterhin bis zur preisrechtlich zulässigen Kostenmiete auf Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung erhöhen. Die Regelungen der Neubaumietenverordnung 1970 und der II. Berechnungsverordnung finden weiterhin Anwendung.

Der Gesetzgeber in der Freien und Hansestadt Hamburg hat sich mit dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen - Hamburgisches Wohnungsbindungsgesetz (HambWoBindG)⁶ - mit Wirkung zum 01.04.2008 ebenfalls für die Beibehaltung der bisherigen Kostenmiete entschieden. Die Regelungen der Neubaumietenverordnung 1970 und der II. Berechnungsverordnung finden – wie in Bayern - auch hier weiterhin Anwendung. Zeitgleich ist in Ablösung des bisherigen Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes für neue Förderungen das Gesetz über die Wohnraumförderung (HambWoFG)⁷ in Kraft getreten. Es enthält die wesentlichen Inhalte des WoFG des Bundes.

In Baden-Württemberg wurde mit dem Gesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen in der Fassung vom 11.12.2007 (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG BW)⁸ die rechtliche Grundlage für die Wohnraumförderung in Baden – Württemberg geschaffen.

¹ Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28.08.2006, BGBl, Teil I, Nr. 41 vom 31.08.2006;

² Föderalismusreform-Begleitgesetz vom 05.09.2006, BGBl Teil I, Nr. 42 vom 11.09.2006.

³ Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen vom 10.04.2007, Bayerisches Gesetzes- und Verordnungsblatt Nr. 8 vom 16.04.2007, 267ff.

⁴ Wohnraumförderungsgesetz vom 13.09.2001, BGBl Teil I, Nr. 48 vom 19.09.2001

⁵ Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz, verkündet als § 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen vom 10.04.2007, Bayerisches Gesetzes- und Verordnungsblatt Nr. 8 vom 16.04.2007, 267ff.

⁶ Hamburgisches Wohnungsbindungsgesetz, verkündet als Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen vom 19.02.2008, HmbGVBl Nr. 12 vom 29.02.2008, 74ff

⁷ Gesetz über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen vom 19.02.2008, HmbGVBl Nr. 12 vom 29.02.2008, 74ff

⁸ Verkündet als Artikel 1 des Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen vom 11.12.2007, Gesetzblatt für Baden-Württemberg, Nr. 20 vom 14.12.2007

Das zum 01.01.2008 in Kraft getretene LWoFG BW hat zwei Schwerpunkte. Es regelt zum einen seit 01.01.2008 die Fördervoraussetzungen für künftige Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und löst damit das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes ab. Als zweiten Schwerpunkt enthält das Gesetz die Vorgaben für die Überführung der bislang für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Kostenmiete in das Vergleichsmietensystem zum 01.01.2009. Damit werden die rechtlichen Grundlagen der Wohnraumförderung auch für bereits geförderten Wohnraum, insbesondere nach dem Ersten und Zweiten Förderweg, grundlegend neu geordnet. Dies hat zur Konsequenz, dass die seit Jahrzehnten für den preisgebundenen Wohnraum maßgebenden Gesetze wie das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), die Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) und die II. Berechnungsverordnung (II. BV) sowie die damit verbundenen Ausführungsgesetze seit 01.01.2009 in Baden – Württemberg keine Anwendung mehr finden. Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wurde bereits mit Wirkung zum 01.01.2008 aufgehoben. Den preisgebundenen Wohnraum - im klassischen Sinne - gibt es somit in Baden–Württemberg seit dem 01.01.2009 nicht mehr. Für den gesamten geförderten Wohnraum gilt vielmehr seit dem 01.01.2009 das Vergleichsmietensystem, wenn auch in modifizierter Form. Seit diesem Zeitpunkt gilt danach die zum 31.12.2008 vom Mieter geschuldete Kostenmiete als die vertraglich vereinbarte Miete, die nach den §§ 557 ff BGB unter den Voraussetzungen des § 32 LWoFG erhöht werden kann.

In der Freien Hansestadt Bremen ist am 01.01.2009 das Bremische Gesetz zur Sicherung der Zweckbindung von Sozialwohnungen (Bremisches Wohnungsbindungsgesetz - BremWoBindG⁹) in Kraft getreten. Das Gesetz betrifft den bis 2001 geförderten sozialen Wohnungsbau und überführt die Kostenmiete zum 01.01.2009 zur Fördermiete. Die Fördermiete entspricht der Kostenmiete. Nur in dieser Höhe darf eine Wohnung zum Gebrauch überlassen werden. Für Mieterhöhungen greift der Gesetzgeber im Wesentlichen auf die §§ 10, 8 und 8b WoBindG, die Regelungen der II.BV und der NMV 1970 mit der Konsequenz zurück, dass das bisherige Kostenmietprinzip vom Grundsatz beibehalten wird.

In Schleswig-Holstein ist seit dem 01.07.2009 das Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (SHWoFG¹⁰) in Kraft. Das Gesetz regelt die Wohnraumförderung und die Zweckbindung einschließlich des Sozialwohnungsbestandes. Ähnlich wie in Baden-Württemberg wird die Kostenmiete in das Vergleichsmietensystem überführt, jedoch gilt als Basismiete nicht – wie in Baden-Württemberg – die zum Stichtag geschuldete Kostenmiete, sondern die preisrechtlich zulässige Miete, auf die sodann ebenfalls die §§ 558 ff BGB Anwendung finden. Das Gesetz lässt Mieterhöhungen nach den §§ 558 ff BGB jedoch erst ab dem 01.07.2014 zu. Bis zum 30.06.2014 unterliegen die bisherigen Kostenmieten damit einer Bestandsgarantie. Ab 01.07.2014 wurde zudem eine neue Kappungsgrenze eingeführt, wonach die Miete innerhalb von drei Jahren nur um 9% erhöht werden darf. Ausgenommen hiervon sind Modernisierungsmieterhöhungen. Hier hat der Gesetzgeber die Möglichkeit einer Modernisierungsvereinbarung bis zu 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten geschaffen. Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, kann die Miete nach der Modernisierung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Belegungsbindungen, die am 01.07.2014 seit mehr als 35 Jahre bestanden haben, enden am 30.06.2014 und die darauf liegende Mietpreisbindung am 31.12.2018. Belegungs- und Mietpreisbindungen enden ansonsten grundsätzlich spätestens mit Ablauf des 35. Bindungsjahres.

⁹ Bremisches Wohnungsbindungsgesetz vom 18.11.2008, Brem.GBl, 391

¹⁰ Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein vom 25.04.2009, GVBl für Schleswig-Holstein, 2009, 194ff.

In Niedersachsen ist zum 01.01.2010 das Gesetz zur Neuordnung der Wohnraumförderung (NWoFG)¹¹ in Kraft getreten. Danach darf der Vermieter Wohnraum nicht zu einer höheren als zu der in der Förderzusage festgelegten Höchstmiete überlassen. Dieses Gesetz löst jedoch lediglich das WoFG des Bundes ab. Für bereits nach dem 1. oder 2. Förderweg geförderten Wohnraum verbleibt es bei den bisherigen bundesrechtlichen Regelungen.

In Nordrhein-Westfalen wurde mit dem Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.BANK und zur Änderung anderer Gesetze¹² ein einheitlicher gesetzlicher Rahmen für alle Wohnraumfördermaßnahmen des Landes geschaffen. Das Gesetz sieht sowohl die Wohnraumförderung für neue Förderungen, als auch die Förderungen nach dem I. oder II. WoBauG vor. Bei neuen Förderungen darf der Vermieter eine Mietwohnung nicht gegen eine höhere als die gemäß Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Er kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete und unter Einhaltung sonstiger Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung. Mit dem Gesetz werden das Wohnraumförderungsgesetz als auch das WoBindG außer Kraft gesetzt. Das WoBindG bleibt jedoch für den öffentlich geförderten Sozialwohnungsbestand hinsichtlich der Regelungen zu den Kostenmietbindungen und damit der §§ 8 bis 11 WoBindG weiterhin bestehen. D.h., die Bestimmungen über die Ermittlung und Erhebung der Kostenmiete für den nach dem I. und II. WoBauG geförderten Wohnraum bleiben nach wie vor erhalten. Insoweit ist auch geregelt, dass die mit dem grundsätzlichen Wegfall der Rechtsgrundlagen entfallenen Bundesverordnungen, die für die Berechnung der Kostenmiete im öffentlich geförderten Bestand weiterhin erforderlich sind, also die Zweite Berechnungsverordnung und die NMV 1970, weiterhin anwendbar sind.

In Hessen und Rheinland-Pfalz liegen noch keine Gesetzesentwürfe zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen vor.

B. Die wesentlichen Regelungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes Baden-Württemberg

1. Allgemeines (§§ 1 bis 9 LWoFG BW)

Ziel des Gesetzes ist es, Fördermaßnahmen für alle Formen des Wohnens zu ermöglichen. Insoweit enthält der erste Abschnitt die Grundsätze und wesentlichen Elemente der mit dem Gesetz bezweckten Förderungen.

Der Anwendungsbereich des Gesetzes ist bewusst weit gefasst, ohne jedoch die soziale Orientierung aus den Augen zu verlieren. Die Förderung umfasst Familien, sonstige Haushalte mit Kindern, Alleinstehende, Schwangere, junge kinderlose Haushalte, Senioren, behinderte Menschen, Haushalte mit geringem Einkommen und Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung. Die Zielgruppe der Mietraumförderung besteht ausschließlich aus Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (soziale Wohnraumförderung). Die Zielgruppe entspricht somit weitgehend dem bisherigen Wohnraumförderungsgesetz.

Umfasst sind die klassischen Maßnahmen der Bildung von selbst genutztem Wohnei-

¹¹ Gesetz zur Neuordnung der Wohnraumförderung vom 29.10.2009, Nds.GVBl. 2009, Nr.24, 403

¹² Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.Bank und zur Änderung anderer Gesetze vom 08.12.2009, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 37 vom 16.12.2009

gentum durch Bau und Erwerb, der Schaffung, des Erwerbs und der Erhaltung von Mietwohnungen einschließlich Genossenschaftswohnungen, durch Unterstützung von Modernisierungsmaßnahmen und dem Erwerb von Belegungsrechten. Daneben treten aber auch damit im Zusammenhang stehende Maßnahmen, wie strukturelle und personelle Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfelds und der Stabilisierung der Quartierstrukturen.

Die Umsetzung des Gesetzes erfolgt durch die Förderprogramme des Landes mit unterschiedlichen Förderschwerpunkten, ausgerichtet auf die jeweilige Bedarfssituation.

Als Gegenleistung für die durch die öffentliche Hand gewährte Förderung wird das geförderte Objekt einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterworfen. Dabei wird teilweise auf bisherige bundesrechtliche Instrumentarien für den preisgebundenen Wohnraum zurückgegriffen, jedoch ergänzt durch landesspezifische Regelungen.

Adressat der Verpflichtungen aus diesen Bindungen ist, wie bislang, der Verfügungsberechtigte, also der Eigentümer oder Erwerber von Wohnraum, der Vermieter oder sonstige Verfügungsberechtigte, worunter auch eine Gemeinde als Träger der Maßnahme fallen kann. Die Bindungen als solche liegen auf dem geförderten Objekt und gehen demgemäß bei einem eventuellen Verkauf des Objekts oder im Rahmen einer Erbschaft auf den Rechtsnachfolger über (§ 3 Abs. 1 LWoFG BW).

Die Förderung nach diesem Gesetz ist zwar grundsätzlich Aufgabe des Landes. Die Gemeinden können jedoch als zuständige Stellen bestimmt werden. Sie erfüllen die Aufgaben des LWoFG BW sodann gemäß § 2 Abs. 3 GemO BW als Weisungsaufgaben (§ 9 Abs. 5 und 6 LWoFG BW). Von der Übertragung in erster Linie auf die Gemeinden hatte der Landesgesetzgeber bereits während der Geltung des Wohnraumförderungsgesetzes durch das Gesetz zur Ausführung des Wohnraumförderungsgesetzes¹³ Gebrauch gemacht. Mit der Verordnung des Wirtschaftsministeriums über die Zuständigkeiten nach dem LWoFG¹⁴ hat der Gesetzgeber hieran festgehalten.

2. Neue Förderungen seit dem 01.01.2008 (§§ 10 bis 28 LWoFG BW)

Die Fördervoraussetzungen entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben des seit 01.01.2002 für neue Förderungen geltenden Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes.

- **Förderantrag (§ 10 LWoFG)**

Abhängig von der zu fördernden Maßnahme (Neubau-, Änderungs- und Erhaltungsmaßnahmen) bestehen unterschiedliche Voraussetzungen, die der Empfänger für die Gewährung der Fördermittel zu erfüllen hat.

Die Voraussetzungen, die der Empfänger einer Objektförderung für die Gewährung von Fördermitteln zu erfüllen hat, dienen dazu, sicherzustellen, dass Fördermittel für Baumaßnahmen versagt werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Durchführbarkeit des Vorhabens nicht gesichert ist. Unabhängig davon enthält die Bestimmung Anforderungen an das Vorhaben selbst.

¹³ Gesetz zur Ausführung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13.12.2001 in der Fassung vom 25.04.2007, aufgehoben durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen vom 11.12.2007, Gesetzblatt für Baden-Württemberg, Nr. 20 vom 14.12.2007

¹⁴ Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Zuständigkeiten nach dem LWoFG vom 09.10.2009, Gesetzblatt für Baden-Württemberg, Nr. 18 vom 27.10.2009

Im Gegensatz zu den bundesrechtlichen Bestimmungen, nach denen die Bezugsgröße zur Festlegung der Einkommensgrenzen von der Einkommensentwicklung abgekoppelt war, ist nach der landesgesetzlichen Regelung Maßstab der vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg zuletzt ermittelte durchschnittliche Bruttojahresverdienst der männlichen Angestellten bzw. Arbeitnehmer, wobei die jeweiligen Förderprogramme hiervon Zu- oder Abschläge vornehmen können. Grund dafür, dass nur auf den Bruttojahresverdienst männlicher Angestellter und Arbeitnehmer abgestellt wird, ist, dass die Bruttojahresverdienste der weiblichen Angestellten bzw. Arbeitnehmerinnen weit unter dem Wert für die männlichen Angestellten und Arbeitnehmer liegen.

- **Förderzusage (§ 13 LWoFG BW)**

Die Förderzusage richtet sich nach dem jeweiligen Förderprogramm in Verbindung mit der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift. Wie bereits nach der bundesrechtlichen Regelung hat die Förderzusage Festlegungen über die Zweckbestimmung der Förderung (Neubau, Modernisierung), die Art der Förderung (Darlehen oder Zuschuss), die Förderhöhe und die Bedingungen der Förderung (Zins, Tilgung), den Beginn und das Ende der Bindungsdauer, über den Inhalt und den Umfang der Bindungen sowie Bestimmungen über die höchstzulässige Miete zu enthalten.

Zusätzlich können in die Förderzusage weitere Bestimmungen, wie z.B. Nebenbestimmungen zur Sicherung und Durchsetzung der Fördergrundsätze, Regelungen über die Zulassung einer mittelbaren Belegung, eventuelle Benennungs- oder Besetzungsrechte sowie Änderungsmöglichkeiten der festgelegten höchstzulässigen Miete aufgenommen werden.

- **Wohnberechtigungsschein (§ 15 LWoFG BW)**

Eine geförderte Wohnung darf einem Wohnungssuchenden nur dann zum Gebrauch überlassen werden, wenn der Wohnungssuchende einen Wohnberechtigungsschein vorlegt. Dies entspricht den bisherigen Regelungen im Wohnraumförderungsgesetz und im Wohnungsbindungsgesetz.

Nach dem LWoFG BW ist jedoch erforderlich, dass der Wohnberechtigungsschein in und für Baden-Württemberg ausgestellt und längstens auf ein Jahr befristet ist. Wohnberechtigungsscheine, die nach altem Recht, also vor dem 31.12.2007 nach § 5 WoBindG oder § 27 WoFG ausgestellt worden sind, haben zum 31.12.2008 ihre Wirksamkeit verloren (§ 30 Abs.3 LWoFG BW). Der Wohnungssuchende muss einen neuen Berechtigungsschein beantragen. Gleichzeitig darf der Vermieter die Wohnung an niemanden vermieten, der noch einen alten Berechtigungsschein hat. Der Vermieter ist insoweit auch verpflichtet, unverzüglich, nach dem er die Wohnung einem Wohnungssuchenden überlassen hat, der zuständigen Stelle, die Namen des Wohnungssuchenden und seiner Haushaltsangehörigen mitzuteilen und ihr den übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen. Bisherige Wohnberechtigungsscheine behalten nur dann ihre Wirksamkeit, wenn zum 31.12.2008 bereits ein Mietverhältnis bestanden hat. Der bisherige Wohnberechtigungsschein gilt sodann noch für die Dauer des Mietverhältnisses.

Der Wohnberechtigungsschein wird nicht für eine bestimmte Wohnung ausgestellt. Die Gemeinde hat an der Wohnung also kein Besetzungsrecht, sondern nur ein allgemeines Belegungsrecht. Der Vermieter kann daher unter mehreren Inha-

bern eines Wohnberechtigungsscheins frei auswählen. Eine behördliche Zuweisung von Mietern ist damit ausgeschlossen. Damit hat der Gesetzgeber in Baden-Württemberg, anders als in Bayern und in Hamburg, auf die bisherige Möglichkeit des § 5a WoBindG verzichtet, wonach die Kommune durch Satzung für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf ein Benennungsrecht einführen kann.

Zieht der Mieter, der im Besitz eines Wohnberechtigungsscheines ist, aus, darf der Ehegatte des Mieters auch ohne Nachweis der Wohnberechtigung in der Wohnung bleiben. Entsprechend kann der Vermieter nach dem Tod des Wohnberechtigten die Wohnung den in § 563 Abs. 1 und Abs. 2 BGB genannten Personen, die in das Mietverhältnis eingetreten sind, überlassen.

- **Freiwillige und vollständige Rückzahlung (§ 16 LWoFG BW)**

Bereits nach Bundesrecht konnte sich der Vermieter durch eine vorzeitige freiwillige und vollständige Rückzahlung der öffentlichen Darlehen nicht sofort den öffentlich-rechtlichen Bindungen entziehen. Hieran hält der Gesetzgeber in Baden-Württemberg zwar fest. Die nach dem WoBindG bestehende Nachwirkungsfrist von 10 Jahren wurde jedoch auf den Ablauf des 8. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung verkürzt, es sei denn das reguläre Ende der Bindungen tritt nach der Förderzusage bereits vorher ein. In allen übrigen Bundesländern ist es bei einer Nachwirkungsfrist von 10 Jahren verblieben. Die in Baden-Württemberg verkürzte Nachwirkungsfrist von acht Jahren gilt jedoch erst für Rückzahlungen nach Inkrafttreten des LWoFG BW, also erst seit dem 01.01.2008.

Neu gegenüber den bundesrechtlichen Regelungen ist, dass Gebäude bei vorzeitiger freiwilliger Rückzahlung der öffentlichen Mittel sofort von allen Bindungen freigestellt werden können oder aber die Bindungszeit verkürzt werden kann, wenn nachweislich keine rentablen Investitionen machbar sind. Voraussetzung hierfür ist aber, dass die Bindungen bereits mindestens 15 Jahre bestanden haben und der Wohnraum nicht mehr in wohnungswirtschaftlich zumutbarer Weise genutzt werden kann. Die Möglichkeit einer Freistellung oder Übertragung der Bindung (§§ 21, 22 LWoFG BW) darf nicht gegeben sein, und der Eigentümer muss in der Vergangenheit im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren für die Instandhaltung des Objekts gesorgt haben. Gerade das letztere Kriterium soll dazu dienen, einem Missbrauch der Vorschrift vorzubeugen.

- **Kündigungsanordnung (§ 17 LWoFG BW)**

Der Gemeinde ist bei Verstößen gegen die Bindungen die Möglichkeit eingeräumt, entweder gegenüber dem Vermieter eine Kündigungsanordnung zu erteilen oder gegenüber dem Mieter eine Räumungsanordnung zu erlassen. Der Vermieter hat dem Mieter das Mietverhältnis z.B. dann zu kündigen, wenn der Mieter ohne wirksamen Wohnberechtigungsschein in der Wohnung lebt. Eine Räumungsanordnung der Gemeinde gegenüber dem Mieter wird sicherlich nur dann in Betracht kommen, wenn der Mieter unter Beachtung der erforderlichen Sorgfalt zumindest hätte wissen müssen, dass er die Wohnung unberechtigt nutzt. In der Gesetzesbegründung ist jedoch ausdrücklich klargestellt, dass weder eine Kündigungs- noch eine Räumungsanordnung in den Fällen in Betracht kommt, bei denen der zunächst berechnete Mieter im Laufe des Mietverhältnisses die für einen Wohnberechtigungsschein maßgebende Einkommensgrenze überschreitet.

- **Sicherung der Miethöhe (§ 19 LWoFG BW)**

Wie bereits nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes erfolgt auch die Regelung der Mieten für künftig zu fördernden Wohnraum nach den Vorgaben der

in der Förderzusage enthaltenen höchstzulässigen Miete. Danach darf der Vermieter bei neuen Förderungen eine Wohnung nicht gegen eine höhere als die in der Förderzusage festgeschriebene höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Dies entspricht auch den Regelungen in den bislang ergangenen weiteren Landesgesetzen. Für Mietanpassungen findet das allgemeine Wohnraummietrecht des BGB mit den darin enthaltenen Regelungen zur Anpassung und Begrenzung der Mieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete Anwendung. Dies hat zur Konsequenz, dass die Formalien und Fristen der §§ 557 ff BGB einzuhalten sind (Sperrjahr, Kappungsgrenze, Begründungsmittel, Zustimmungsfrist und Zustimmung des Mieters; bei Modernisierungen bedarf es zudem der Formalien der Modernisierungsankündigung gemäß § 554 BGB). Mieterhöhungen sind somit zum einen begrenzt durch die ortsübliche Vergleichsmiete und zum anderen durch die jeweilige, in der Förderzusage bestimmte Mietenhöchstgrenze.

Der Vermieter ist danach auch verpflichtet, die Regelungen über die höchstzulässige Miete sowie das Ende der Bindungsdauer im Mietvertrag anzugeben. D.h., die Bestimmungen in der Förderzusage entfalten Schutzwirkung zugunsten der Mieter, so dass sich der Mieter gegenüber dem Vermieter unmittelbar auf die höchstzulässige Miete berufen kann. Von § 19 Abs. 2 LWoFG BW abweichende Regelungen im Mietvertrag sind unwirksam. Dies entspricht ebenfalls dem bisherigen Mietenprinzip des Wohnraumförderungsgesetzes.

Neben der Miete darf der Vermieter nur die Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB und der Betriebskostenverordnung erheben. Auch hier sind die Formalien, wie sie beim freifinanzierten Wohnraum anzuwenden sind, einzuhalten. Sonstige Nebenleistungen (z.B. Kosten für Einrichtungsgegenstände, Mitbenutzung von Räumen oder Einrichtungen, wie sie bislang in § 31 Abs. 3 NMV geregelt waren), darf der Vermieter nur erheben, wenn sie in der Förderzusage explizit zugelassen sind.

Zur Absicherung und zur Überwachung der Einhaltung der Schutzvorschriften ist der Vermieter verpflichtet, bei jedem neuen Vertragsabschluss der Gemeinde unverzüglich eine Mehrfertigung des Mietvertrages auf eigene Kosten zu überlassen.

- **Freistellung von Belegungsbindungen (§ 21 LWoFG BW)**

Die Regelung entspricht § 30 WoFG bzw. § 7 WoBindG.

Die zuständige Stelle kann nach eigenem Ermessen von der Mietpreis- und Belegungsbindung freistellen, wenn nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Belegungsbindungen nicht mehr besteht, die Freistellung der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder an der Freistellung ein sonstiges überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Grundlage für eine Freistellung kann aber auch ein überwiegendes berechtigtes, auch wirtschaftliches Interesse des Vermieters oder eines Dritten sein. Ein überwiegendes berechtigtes Interesse aufgrund fehlender Nachfrage bedarf jedoch des Nachweises, dass ein Bemühen um eine zweckentsprechende Nutzung über mindestens sechs Monate erfolglos geblieben ist. Zusammengefasst kann eine Freistellung nach einer Abwägung des öffentlichen Interesses an dem zielgerichteten Einsatz der Fördermittel und damit an der Aufrechterhaltung der Belegungsbindung nur dann erfolgen, wenn durch die Belegungsbindung schützenswerte Interessen beeinträchtigt werden. Die in der Vorschrift enthaltenen Freistellungsgründe sind abschließend.

Die Freistellung erfordert grundsätzlich einen Ausgleich, den der Verfügungsbe-

rechtigte zu erbringen hat. Der Ausgleich kann durch die Einräumung einer mittelbaren Belegung, durch einen Geldausgleich in angemessener Höhe oder durch einen sonstigen Ausgleich erfolgen. Nach dem bislang in Baden–Württemberg für preisgebundenen Wohnraum geltenden WoBindG konnte der Vermieter jedoch einen Geldausgleich nach § 26 Abs. 4 NMV als Zuschlag auf die Miete an die Mieter weitergeben. Da sowohl das WoBindG als auch § 26 NMV zum 01.01.2009 in Baden–Württemberg außer Kraft getreten sind und das LWoFG eine Übertragung des Ausgleichsbetrages nicht vorsieht, hat der Vermieter bei einer Freistellung zwar den Ausgleichsbetrag zu bezahlen, aber letztlich keine Möglichkeit mehr, den Betrag auf die Mieter umzulegen.

- **Mittelbare Belegung (§ 22 LWoFG BW)**

Die zuständige Stelle kann eine mittelbare Belegung durch Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen auf eine nicht geförderte Wohnung zulassen. Voraussetzung hierfür ist – entsprechend § 31 WoFG bzw. § 7 WoBindG -, dass die mittelbare Belegung der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient (z.B. Entzerrung von sozialen Brennpunkten) oder aus anderen örtlichen wohnungswirtschaftlichen Interessenlagen geboten ist (z.B. um eine zu hohe Konzentration gebundener Bestände mit den entsprechenden problematischen Bewohnerstrukturen zu vermeiden). Eine mittelbare Belegung kann auch dann in Betracht kommen, wenn an der Übertragung ein sonstiges überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes, auch wirtschaftliches Interesse des Vermieters oder eines Dritten besteht. Damit sind in Baden–Württemberg die Möglichkeiten einer Bindungsübertragung gegenüber den bisherigen bundesrechtlichen Regelungen erweitert.

Voraussetzung für eine mittelbare Belegung ist in allen Fällen, dass die geförderte Wohnung und die Ersatzwohnung unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig und zum Zeitpunkt des Übergangs bezugsfertig oder frei sind.

- **Sanktionsmöglichkeiten (§§ 25 bis 28 LWoFG BW)**

Die Sanktionsmöglichkeiten der Gemeinde (Naturalrestitution, Festsetzung von Geldbußen, Kündigung der Förderzusage) sind in den §§ 26 bis 28 LWoFG BW zusammengefasst. Gegenüber den bisherigen Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes bzw. des Wohnungsbindungsgesetzes ist für die Festsetzung einer Geldbuße ein Verschulden des Vermieters nicht mehr Voraussetzung. Durch Wegfall des Verschuldenstatbestandes soll der Vermieter verstärkt zur Einhaltung der Bestimmungen des LWoFG angehalten werden.

3. **Förderungen vor dem 01.01.2002 – Sozialwohnungsbestand - (§§ 29 bis 34 LWoFG BW)**

In Baden–Württemberg werden mit dem LWoFG BW auch die Mieten für den vor dem 01.01.2002 öffentlich geförderten Wohnraum von der Kostenmiete in das Vergleichsmietensystem überführt. Vergleichsweise ist dies nur noch in Schleswig–Holstein der Fall.

- **Betroffene Wohnungen (§§ 29, 32 LWoFG BW)**

Der Übergang der Kostenmiete auf das Vergleichsmietensystem zum 01.01.2009 betrifft alle in Baden–Württemberg gelegenen öffentlich geförderten Wohnungen, die bis zum 31.12.2001 im Sinne des I. und II. WoBauG gefördert wurden sowie

Wohnungen, für die bis zum 31.12.2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes nach § 87a II. WoBauG¹⁵ sowie Wohnungen, für die bis zum 31.12.2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG bewilligt worden sind (§ 29 LWoFG BW).

- **Abschaffung der Kostenmiete**

Anders als in Bayern, Bremen, Hamburg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen hat der Gesetzgeber in Baden-Württemberg somit die Kostenmiete für den gesamten öffentlich geförderten Wohnungsbestand zum 31.12.2008 abgeschafft und die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass das bisherige Kostenmietprinzip in ein Mietensystem überführt wird, das sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert.

Begründung des Gesetzgebers in Baden-Württemberg für den Übergang der Kostenmiete auf das Vergleichsmietensystem war, dass die Kostenmiete einen bewusst von der Marktentwicklung abgekoppelten Ansatz der Preisbildung darstellt, wonach der Eigentümer letztlich keine Gewinne erzielen soll. Die erzielten Erträge sollen ausschließlich die laufenden Aufwendungen decken und damit die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes sichern. Demgemäß darf der Vermieter nach § 8 Abs. 1 WoBindG eine Wohnung auch nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Da die Berechnung des höchstzulässigen Entgeltes teilweise als ein kompliziertes Regelgeflecht angesehen wird, war dies bereits für den Bundesgesetzgeber Anlass, mit in Kraft treten des Wohnraumförderungsgesetzes zum 01.01.2002 für neue Förderungen auf das Kostenmietprinzip zu verzichten und die höchstzulässige Miete an der ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren. Bereits im Vorfeld des damaligen Gesetzgebungsverfahrens hatte Baden-Württemberg gefordert, den Verzicht auf das Kostenmietrecht auch auf den bestehenden Sozialwohnungsbestand¹⁶ auszudehnen. Eine Forderung, die zum damaligen Zeitpunkt vom Bundesrat abgelehnt wurde. Nachdem die Gesetzgebungskompetenz zum 01.09.2006 auf die Länder übergegangen ist, hat der Gesetzgeber in Baden-Württemberg seine damalige Forderung im Rahmen des LWoFG BW umgesetzt. Begründung für die Umstellung war auch, dass sich die Kostenmieten in der Vergangenheit im Vergleich zu den ortsüblichen Vergleichsmieten sehr unterschiedlich entwickelt haben. In Baden-Württemberg liegen die Kostenmieten in der Regel zwar weit unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. In Einzelfällen kann die Kostenmiete aber auch die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigen.

- **Überführung der Kostenmiete in das Vergleichsmietensystem (§ 32 LWoFG BW)**

§ 32 LWoFG BW enthält die Beendigung des Kostenmiete für Wohnungen, die bis zum 31.12.2001 und damit vor Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes gefördert wurden. Der Übergang des Kostenmietrechts zum 01.01.2009 auf ein Mietensystem mit Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete bedeutet die vollständige Aufgabe des Kostenmietprinzips. Die bis dahin geltenden gesetzlichen Vorschriften wie das Wohnungsbindungsgesetz, die Neubaumietenverordnung 1970 und die II. Berechnungsverordnung finden seit dem 01.01.2009 in Baden-Württemberg keine Anwendung mehr. Damit werden zu diesem Zeitpunkt auch die bislang für die Kostenmietentwicklung erforderlichen Wirtschaftlichkeitsberechnungen entbehrlich und sind nicht mehr fortzuschreiben.

¹⁵ Wohnungen mit Förderungen aus Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes und aus Sondervermögen bleiben aufgrund Art. 6 des Föderalismusreformbegleitgesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098) von dem LWoFG unberührt.

¹⁶ Wohnungsbaureformgesetz 1997, BT-Drs. 13/8802

Hierin liegt der entscheidende Unterschied zu den Regelungen in Bayern, Bremen, Hamburg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen. In diesen Bundesländern sind die bisherigen Kostenmietbestimmungen entweder in Landesgesetze übernommen, oder die Bundesgesetze gelten für Förderungen nach dem I. und II. WoBauG weiter fort.

Nach § 32 Abs. 2 LWoFG BW gilt in Baden-Württemberg seit dem 01.01.2009 die Miete, die für die geförderten Wohnungen zum 31. Dezember 2008 als Kostenmiete geschuldet war, als die vertraglich vereinbarte Miete. Mit dieser gesetzlichen Fiktion wird der erste Schritt zur Überleitung der Kostenmiete auf das Vergleichsmietensystem vollzogen. Diese vertraglich vereinbarte Miete ist die Ausgangsmiete für künftige Mieterhöhungen.

Was ist unter der „geschuldeten“ Kostenmiete zu verstehen?

Nach § 8a Abs. 7 WoBindG in Verbindung mit § 3 Abs. 1 NMV umfasst die Kostenmiete als die zulässige Miete für öffentlich geförderte Wohnungen die Einzelmiete sowie Umlagen, Zuschläge und Vergütungen, soweit diese nach den §§ 20 bis 27 NMV zulässig sind. Die Einzelmiete wird für die jeweils geförderte Wohnung aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die nach den Vorschriften der II. BV aufzustellen ist und aus der sich daraus errechneten Durchschnittsmiete für die gesamte Wohnfläche des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit ermittelt (§ 8a Abs. 5 WoBindG). Zu den Umlagen (§ 20 NMV) gehören die Betriebskosten und das Umlageausfallwagnis (§ 25a NMV). Als zulässige Zuschläge nach § 26 NMV gelten z.B. Zuschläge für gewerbliche Nutzung, für Untervermietungen, Zuschläge wegen Ausgleichszahlungen im Sinne des § 7 WoBindG oder wegen erhöhter Aufwendungen, wie z.B. der Verwaltungskostenpauschale. Vergütungen können nach § 27 NMV als Bestandteil der Miete für die Überlassung von Garagen, Stellplätzen oder Hausgärten erhoben werden. Gegebenenfalls gehört hierzu auch die Mitvermietung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen.

Als „geschuldete“ Kostenmiete nach der gesetzlichen Fiktion des § 32 Abs. 2 LWoFG BW gehört somit die Einzelmiete, wie sie sich zum 31.12.2008 einschließlich aller Umlagen, Zuschläge und Vergütungen für den Mieter ergeben hat. D.h., nur die Umlagen, Zuschläge und Vergütungen, die zum 31.12.2008 bereits Bestandteil der Einzelmiete waren, gelten zum 01.01.2009 auch als die „vereinbarte“ Miete. Das LWoFG BW stellt damit – anders als der Gesetzgeber in Schleswig-Holstein – nicht auf die „preisrechtlich zulässige Miete“ gemäß der II. BV ab, sondern nur auf die die Miete, die der Mieter zum 31.12.2008 aufgrund der letzten Kostenmieterhöhung auch tatsächlich zu zahlen hatte. Nur dies ist die vertraglich vereinbarte Miete zum 01.01.2009. Die vertraglich zulässige Ausgangsmiete hängt damit entscheidend davon ab, ob in früheren Jahren die preisrechtlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten, unter anderem auch die Erhöhung der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschale nach den §§ 26, 28 II. BV ausgeschöpft worden sind. Unwiderruflich verloren sind in der Vergangenheit eventuell gewährte Mietverzichte.

Die letzte Möglichkeit, eine Kostenmieterhöhung nach § 10 WoBindG in Baden-Württemberg durchzuführen, war der 15.11.2008. Spätestens zu diesem Zeitpunkt musste dem Mieter die Kostenmieterhöhung zugegangen sein, damit sie zum 01.12.2008 wirksam werden konnte. Denn zum 31.12.2008 ist das WoBindG für Baden-Württemberg außer Kraft getreten. Insofern war auch nur noch bis zu diesem Zeitpunkt eine Mieterhöhung nach § 10 WoBindG in Verbindung mit § 28

Abs. 4 II. BV im Falle einer mietvertraglich unwirksamen Schönheitsreparaturregelung aufgrund der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 28.03.2007)¹⁷ möglich.

Die Konsequenz daraus, dass der Gesetzgeber in Baden-Württemberg bei dem Übergang von der Kostenmiete auf das Vergleichsmietensystem, nicht auf die preisrechtlich zulässige, sondern nur auf die geschuldete Miete als neue Ausgangsmiete abgestellt hat, ist, dass sich die Ausgangsposition für manchen Vermieter nicht unerheblich verschlechtert hat. Dies betrifft die Vermieter, die während der Mietpreisbindung die Kostenmiete nicht regelmäßig aufgrund der gesetzlichen Möglichkeiten angepasst haben.

- **Künftige Mietgestaltung in Baden-Württemberg**

Welche gesetzlichen Vorgaben gelten nun in Baden-Württemberg nach Wegfall der preisrechtlichen Gesetze zum 01.01.2009?

Die Ermittlung der Miethöhe für Mietverhältnisse des bisherigen Sozialwohnungsbestandes richtet sich gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 LWoFG BW nach den Vorschriften des allgemeinen Wohnraummietrechts (§§ 557 ff BGB), jedoch unter Beachtung der in Absatz 3 enthaltenen weiteren Vorgaben.

Beabsichtigt der Vermieter eine Mieterhöhung der seit dem 01.01.2009 nach § 32 Abs. 2 LWoFG BW vertraglich vereinbarten Miete, um sie an die ortsübliche Vergleichsmiete anzugleichen, ist er zunächst den Formalien der §§ 557 ff BGB unterworfen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die maßgebliche Begrenzungsgröße für Mieterhöhungen im allgemeinen Wohnraummietrecht. Nach § 558 Abs. 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Bei einer Mieterhöhung nach § 558 BGB sind das Sperrjahr und die Kappungsgrenze einzuhalten. Das Mieterhöhungsverlangen ist mit einem der in § 558a BGB aufgeführten Begründungsmitteln zu begründen (Mietspiegel, Mietdatenbank, Sachverständigengutachten, Vergleichswohnungen). Ferner bedarf das Mieterhöhungsverlangen der Zustimmung des Mieters mit der entsprechenden Zustimmungsfrist.

Ist die ortsübliche Vergleichsmiete für die betroffene Wohnung ermittelt, hat der Vermieter zusätzlich die Begrenzung der Miethöhe durch die nach § 32 Abs. 3 Satz 3 LWoFG BW von der Gemeinde zu erlassende kommunale Satzung zu beachten. Jede Gemeinde, auf deren Gemarkung sich Sozialwohnungsbestand im Sinne des § 32 Abs. 1 LWoFG BW befindet, war zum 01.01.2009 gesetzlich verpflichtet, eine Satzung zu beschließen, aus der sich die künftige höchstzulässige Miete für diese Wohnungen ergibt. Mit der gesetzlichen Vorgabe, dass die Zuständigkeit für die Festsetzung der künftigen Mietstruktur für den ehemals preisgebundenen Wohnraum künftig im Wesentlichen allein den Gemeinden obliegt, ist die einschneidendste Änderung in Baden-Württemberg gesetzt. Argument für diesen Zuständigkeitswechsel war, dass eine landeseinheitliche Kappungsgrenze den Gegebenheiten in Bezug auf die sehr unterschiedlichen Miethöhen nicht ausreichend Rechnung tragen würde.

Für die Festlegung der künftigen Miete gibt § 32 Abs. 3 LWoFG BW den Gemeinden jedoch zwei konkrete Vorgaben, wie sie die kommunale Satzung zu gestalten haben.

¹⁷BGH Urteil vom 28.03.2007, WuM 2007, 259ff

Die erste Vorgabe ist, dass nach Absatz 3 Satz 3 die Wohnung für die Dauer der Bindung nicht gegen eine höhere Miete zum Gebrauch überlassen werden, als sie die Gemeinde durch Satzung unter Beachtung des § 7 Abs. 3 LWoFG BW festzulegen hat. Die Gemeinde hat danach darauf zu achten, dass die in der Satzung festzulegende Höchstmiete bei dem Vermieter nicht zu einer europarechtswidrigen Nachförderung, d.h. zu einer unzulässigen staatlichen Beihilfe führt. Die Mietwohnraumförderung der öffentlichen Hand ist bei Unternehmen, die neben der Vermietung von Sozialwohnungen zugleich andere Tätigkeiten ausüben – z.B. die Vermietung von freifinanzierem Wohnraum oder das Bauträgersgeschäft im nicht geförderten Wohnungsbau – somit so zu gestalten, dass keine Überkompensationen ermöglicht werden und es zu keinen nennenswerten Wettbewerbsverzerrungen kommt. Die Förderung darf sich letztlich nur auf einen bloßen Nachteilsausgleich beschränken. Die europarechtlichen Anforderungen des § 7 Abs. 3 LWoFG BW gelten jedoch nur für Unternehmen, bei denen in den jeweils letzten zwei Jahren eine Umsatzgrenze von 40 Mill. Euro überschritten worden ist. Überschreitet ein Vermieter diese Grenze und liegen der Gemeinde Zahlen zur Überkompensation bei konkreten Wohnungen durch die bisherige Förderung vor, bedarf es eines auf die konkrete Wohnung bzw. auf das konkrete Objekt bezogenen Korrekturabschlages. Wurde der preisgebundene Wohnraum bislang nur defizitär oder kostendeckend bewirtschaftet, spielt die Frage der Überkompensation keine Rolle.

Als zweite Vorgabe gibt das Gesetz vor, dass die in der kommunalen Satzung nach Satz 3 festzulegende Miete nicht höher sein darf, als sich bei einem Abschlag von 10% gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Dies ist ein gesetzlicher Mindestabschlag. Maßgebende Begrenzungsgröße für den Mindestabschlag ist also die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB, von der auf alle Fälle der gesetzlich vorgegebene Mindestabschlag von 10% vorzunehmen ist.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist vom Vermieter zu ermitteln. Da die Kommune bei der Festlegung der höchstzulässigen Miete jedoch zwingend den gesetzlich festgelegten Mindestabschlag von 10% von der ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen hat, ist für die Gemeinde die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zumindest im Sinne einer „Vorermittlung“ unverzichtbar. Sie hat bei der Festlegung der Höchstmiete zu beurteilen, welche Auswirkungen der in der Satzung festzulegende Abschlag für Mieter und Vermieter unter Berücksichtigung der bisherigen Kostenmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete, aber auch unter Beachtung der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und der Gleichbehandlung hat.

Besteht in der Kommune ein Mietspiegel, ist die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfach, da die ortsübliche Vergleichsmiete damit bekannt ist. Besteht in der Kommune kein Mietspiegel, kann die Kommune gegebenenfalls auf den Mietspiegel eines benachbarten, vergleichbaren Ortes zurückgreifen. Ansonsten sind die Gemeinden auf Sachverständigengutachten oder Vergleichswohnungen, gegebenenfalls auch auf Auskünfte aus Mietdatenbanken angewiesen. Die Kommune muss letztlich begründen können, von welcher ortsüblichen Vergleichsmiete sie bei der Festlegung der satzungsmäßigen Abschläge ausgegangen ist. Hat die Gemeinde die ortsübliche Vergleichsmiete zu niedrig angesetzt und demzufolge den satzungsmäßigen Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete zu hoch berechnet, wird der Spielraum für Mieterhöhungen zu Unrecht begrenzt. Dies kann in einem Normenkontrollverfahren überprüft werden. Legt die Gemeinde einen höheren Abschlag als den gesetzlich vorgegebenen Mindestabschlag von 10% fest, oder belegt sie die Wohnungen mit objektbezogenen Höchstmieten, hat sie dies zu begründen. Dies ist gerade bei der Festle-

gung von einzelnen Höchstmieten der Fall, da der Gesetzgeber durch den im Gesetz vorgegebenen prozentualen Mindestabschlag letztlich ein Präjudiz dafür geschaffen hat, dass auch in den Satzungen der Abschlag prozentual und damit im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete dynamisch ausgedrückt wird.

Die Kommune hat ausgehend von dem allgemeinen kommunalen Satzungsrecht bei der Festlegung der höchstzulässigen Miete zudem kraft höherrangigem Recht zum einen das Bestimmtheitsgebot als Ausfluss des verfassungsrechtlichen Rechtsstaatsgebots zu berücksichtigen. Das Bestimmtheitsgebot besagt, dass die Abgrenzung der einzelnen Regelungen in der Satzung eindeutig sein muss. Dem Bestimmtheitsgebot ist durch Aufnahme eines prozentualen Abschlags von der ortsüblichen Vergleichsmiete ausreichend Rechnung getragen, ist es dennoch erforderlich, in der Satzung Differenzierungen nach Objekten oder Wirtschaftseinheiten vorzunehmen, ist die Zugehörigkeit einer Wohnung zu den in der Satzung festgelegten Kategorien zweifelsfrei festzulegen.

Zu beachten ist aber auch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Die Satzungsregelung über die Festlegung der höchstzulässigen Miete muss unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes geeignet, erforderlich und zumutbar sein. Zwei Zielvorgaben sind dabei zu berücksichtigen. Zum einen soll den Mietern aufgrund der gewährten Förderungen ein möglichst hoher finanzieller Vorteil im Vergleich zu den allgemeinen Bedingungen des Mietwohnungsmarktes gesichert werden. Auf Vermieterseite darf die wirtschaftliche Nutzbarkeit seines Eigentums durch die im Gegenzug zu der gewährten Förderung erfolgte Absenkung der Höchstmiets gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete jedoch nicht unzumutbar eingeschränkt werden. Gerade bei der Einhaltung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ergeben sich Angriffspunkte für ein Normenkontrollverfahren in Bezug auf die kommunale Satzung.

Die in der kommunalen Satzung festgelegte Mietobergrenze gilt auch für Neuvermietungen.

- **Eventuelle Absenkung der Miete**

Hat die Gemeinde in der Satzung eine höchstzulässige Miete festgesetzt, und liegt die zum 31.12.2008 geschuldete Kostenmiete über dieser höchstzulässigen Miete, aber noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, ist der Vermieter verpflichtet, die Kostenmiete rückwirkend auf den 01.01.2009 auf die höchstzulässige Miete zu reduzieren, es sei denn, in der Satzung ist eine stufenweise Absenkung ermöglicht. Eine stufenweise Absenkung ist unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit dann angezeigt, wenn die Gemeinde einen höheren Abschlag als den gesetzlich vorgesehenen Mindestabschlag von 10% vorsieht.

In § 32 Abs. 3 Satz 6 und 7 LWoFG BW hat der Gesetzgeber eine stufenweise Reduzierung der Miete für die Fälle vorgesehen, bei denen die am 31.12.2008 geschuldete Kostenmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Für eine Übergangszeit bis zum 31.12.2009 ist es in solchen Fällen bei der bisherigen Höhe der Kostenmiete verblieben. Zum 01.01.2010 war die Miete dann jedoch auf den Stand der ortsüblichen Vergleichsmiete abzusenken. Eine weitere Absenkung auf die in der Satzung festgelegte Höchstmiets hat sodann ab dem 01.01.2012 zu erfolgen. Dies gilt auch für Neuvermietungen.

- **Kommune hat die Satzung nicht fristgerecht zum 01.01.2009 erlassen**

Es gibt einige Gemeinden in Baden-Württemberg, die aus unterschiedlichen Gründen bislang keine Satzungen erlassen haben. Dies betrifft sowohl große

Gemeinden, die über keinen Mietspiegel verfügen und deshalb die ortsübliche Vergleichsmiete nur schwer eruieren können. Es betrifft aber auch kleine Gemeinden, die nur einen geringen öffentlich geförderten Wohnungsbestand haben. Fehlt eine Satzung, hat der Vermieter aufgrund der in § 32 Abs. 2 LWoFG enthaltenen Fiktion der Fortgeltung der zum 31.12.2008 vom Mieter geschuldeten Kostenmiete als vertraglich vereinbarte Miete Anspruch auf Fortzahlung der bisherigen Kostenmiethöhe über den 31.12.2008 hinaus. Der Vermieter kann die Miete nach den allgemeinen Vorschriften des Wohnraummietrechts erhöhen.

Erlässt eine Gemeinde die Pflichtsatzung, kann sie die Satzung zu diesem Zeitpunkt oder aber auch rückwirkend zum 01.01.2009 in Kraft treten lassen. Mit dem rückwirkenden Inkrafttreten der Satzung entfällt die Leistungspflicht des Mieters zumindest in der Höhe, in der die Satzung die höchstzulässige Miete niedriger angesetzt hat, als der Betrag der bisherigen Kostenmiete ausmacht. Der Mieter hat sodann einen Rückforderungsanspruch gegenüber dem Vermieter, der nur die Möglichkeit hat, diesen Anspruch wiederum gegenüber der Kommune geltend zu machen.

- **Modernisierungsmieterhöhung**

Die kommunale Satzung hat auch die höchstzulässige Miete bei Modernisierungsmaßnahmen festzusetzen. Zwar gelten auch hier grundsätzlich die Vorschriften des allgemeinen Wohnraummietrechts und damit die §§ 559ff BGB. Anders als bei einer Modernisierungsmieterhöhung im freifinanzierten Wohnraum sind der Mieterhöhung im geförderten Wohnraum jedoch bereits durch das Gesetz Schranken gesetzt. Übersteigt nach § 32 Abs. 3 LWoFG eine Modernisierung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung, handelt es sich also z.B. um eine Luxusmodernisierung, kann der Vermieter die jährliche Miete nach Satz 2 lediglich um 4 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Bei allen übrigen Modernisierungen, die den mittleren Standard einer Neubauwohnung nicht übersteigen, und dies wird der Normalfall sein, ist eine Mieterhöhung von 11 % der aufgewendeten Kosten gemäß § 559 BGB möglich. Nach dem Gesetz ist von dem so ermittelten möglichen Mieterhöhungsbetrag jedoch wiederum ein Mindestabschlag von 10% gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen. Bereits durch diesen Mindestabschlag sind Modernisierungen, insbesondere die energiepolitisch erwünschten Modernisierungen, wirtschaftlich sinnvoll in der Regel nicht mehr durchführbar. Erst recht gilt dies, wenn eine Kommune in der Satzung den Abschlag gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete noch erhöht. Insoweit hat die Kommune jedoch auch hier den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Wird den Vermietern aufgrund zu hoher pauschaler Abschläge die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen praktisch unmöglich gemacht, weil dadurch eine adäquate Refinanzierung durch Mieterhöhungen nicht möglich ist, entspricht dies nicht dem Verhältnismäßigkeitsprinzip. Auch dies lässt sich durch ein Normenkontrollverfahren überprüfen.

4. Mietvertragsgestaltung in Baden-Württemberg

Bei bestehenden Mietverhältnissen bedarf es bei den bereits abgeschlossenen Mietverträgen keiner Anpassungen. Der Gesetzgeber hat in § 32 Abs. 2 LWoFG festgelegt, dass Regelungen über die Kostenmiete, soweit sie in bestehenden Mietverträgen, Bewilligungen oder Fördervereinbarungen enthalten sind, durch die Vorschriften des Absatzes 3 ersetzt werden. Damit wird einer - nicht zu folgendes - Mindermeinung, wonach der Vermieter von preisgebundenem Wohnraum aufgrund der vertraglichen Vereinbarung während der Preisbindung auch nach Wegfall der Preisbindung an die vertraglichen Kostenmietregelungen gebunden sei, in Baden-Württemberg bereits durch

die gesetzliche Regelung entgegengetreten.

Bei neuen Mietverhältnissen können in Baden-Württemberg keine Mietverträge über preisgebundenen Wohnraum mehr verwendet werden. Nach dem LWoFG BW ist in die Mietverträge jedoch aufzunehmen, dass es sich um nach § 32 LWoFG geförderten Wohnraum handelt und auf das Mietverhältnis die Vorschriften des allgemeinen Wohnraummietrechts nach Maßgabe des § 32 Abs. 3 LWoFG in Verbindung mit der kommunalen Satzung in der jeweils gültigen Fassung Anwendung finden. Ferner ist das Ende der Bindungsdauer in die Mietverträge aufzunehmen.

C. Zusammenfassung

Im Rahmen der Föderalismusreform hat sich die Zuständigkeit des Rechts der Wohnraumförderung und der Wohnungsbindung vom Bund auf die Länder verlagert. Die Länder haben sehr unterschiedlich von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Wohnraumförderung selbst zu gestalten. Die Bundesländer Bayern, Bremen, Hamburg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen haben sich in Bezug auf den bisherigen Sozialwohnungsbestand bewusst für die Beibehaltung der Kostenmiete in ihrer bisherigen Form entschieden. Lediglich auf das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wurde verzichtet.

Lediglich Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein sind neue Wege gegangen und haben sich von dem bisherigen Kostenmietrecht mit der Folge verabschiedet, dass in beiden Bundesländern die Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG), der Neubaumietenverordnung (NMV), der II. Berechnungsverordnung (II. BV) sowie des Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) keine Anwendung mehr finden. Die für den preisgebundenen Wohnraum bislang erforderlichen Wirtschaftlichkeitsberechnungen haben in diesen Bundesländern damit ebenfalls ihren Anwendungsbereich verloren. Sie können nicht mehr als Grundlage für Mieterhöhungen dienen.

Baden-Württemberg hat sich als einziges Bundesland dafür entschieden, die künftige Mietpreisgestaltung für den bisherigen preisgebundenen Wohnraum den Kommunen zu überlassen, in deren Gebiet Sozialwohnungsbestand nach dem I. und II. WoBauG liegt. Jede Gemeinde hat in einer kommunalen Satzung die höchstzulässige Miete für diesen Gebäudebestand, unter Beachtung nur weniger Vorgaben durch den Gesetzgeber, festzulegen. Und hierin liegt letztlich auch das Problem in Baden-Württemberg, da die Kommunen dieser Aufgabe mit sehr unterschiedlicher Intension nachkommen. Einige Kommunen haben ihre gesetzliche Verpflichtung bis heute nicht erfüllt. Die Auswirkungen des Gesetzes wird der Gesetzgeber bei der anstehenden Evaluierung des Gesetzes zu berücksichtigen haben.