

Bremisches Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (BremAFWoG)

Inkrafttreten: 01.01.2002

Zuletzt geändert durch: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.10.2001
(Nds. GVBl. S. 335)

Fundstelle: Brem.GBl. 1998, 279, 335

Gliederungsnummer: 233-d-4

G aufgeh. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Oktober 2001 (Brem.GBl. S. 334)

§ 1

Ausgleichszahlung der Inhaber von Mietwohnungen

(1) Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes haben vorbehaltlich des [§ 2](#) eine Ausgleichszahlung zu leisten, wenn

1. ihre Wohnung in der Stadtgemeinde Bremen oder in der Stadtgemeinde Bremerhaven liegt und
2. ihr Einkommen die Voraussetzungen des Absatzes 3 erfüllt oder die Voraussetzungen des [§ 4 Abs. 3](#) vorliegen.

Mehrere Inhaber derselben Wohnung sind Gesamtschuldner. Die für die Durchführung dieses Gesetzes zuständige Stelle ist befugt, bei der für die Durchführung des Wohnungsbindungsgesetzes zuständigen Stelle zum Zwecke der Feststellung der Wohnungsinhaber Namen und Anschriften der Wohnungsinhaber nach Satz 1 zu erheben.

(2) Ist mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer Wohnung untervermietet, so gilt auch der untervermietete Teil als selbständige Wohnung. Ist die Hälfte oder weniger als die Hälfte der Wohnfläche einer Wohnung untervermietet, so bilden der untervermietete und der nicht untervermietete Teil zusammen eine Wohnung; die Benutzer des untervermieteten Teils gelten nicht als Wohnungsinhaber, es sei denn, es handelt sich um

Familienangehörige (§ 8 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes). Vermietet der Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte einen Teil der von ihm selbst genutzten Wohnung, so gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend.

(3) Die Ausgleichszahlung beträgt monatlich je Quadratmeter Wohnfläche

1. 0,51 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 10 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 25 vom Hundert überschritten wird,
2. 1,02 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 25 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 40 vom Hundert überschritten wird,
3. 1,53 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 40 vom Hundert überschritten wird.

§ 2 Ausnahmen

(1) Eine Ausgleichszahlung ist nicht zu leisten, wenn

1. es sich um
 - a) eine Wohnung in einem Eigenheim (§ 9 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes),
 - b) eine Wohnung in einer Eigensiedlung (§ 10 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes),
 - c) eine Eigentumswohnung (§ 12 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes),
 - d) eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, für welches die öffentlichen Mittel zurückgezahlt und die Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse für sämtliche Wohnungen des Gebäudes eingestellt worden sind,

handelt, die vom Eigentümer selbst genutzt wird, [§ 1 Abs. 2 Satz 3](#) bleibt unberührt;

2. ein Wohnungsinhaber Wohngeld erhält;
3. ein Wohnungsinhaber
 - a)

laufende Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz oder

b) ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27a des Bundesversorgungsgesetzes oder

c) Arbeitslosenhilfe nach § 190 des Dritten Buches Sozialgesetzbuch

erhält und daneben keine Einkünfte erzielt werden, bei deren Berücksichtigung eine Ausgleichszahlung zu leisten wäre, oder

4. ein Wohnungsinhaber die Wohnung aufgrund einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung (§ 5 des Wohnungsbindungsgesetzes) nutzt, die innerhalb der letzten zwei Jahre vor Beginn des Leistungszeitraumes ([§ 4](#)) erteilt worden ist,
5. eine Freistellung nach § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a des Wohnungsbindungsgesetzes erfolgt.

(2) (weggefallen)

(3) Dieses Gesetz gilt nicht für Wohnungen, die seit dem Wohnungsbauprogramm 1966 mit Aufwendungszuschüssen gefördert worden sind, und für öffentlich geförderte Wohnheime.

§ 3

Einkommen, Einkommensgrenze

(1) Das Einkommen und die Einkommensgrenze bestimmen sich nach §§ 25 bis 25d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Alle Personen, die die Wohnung nicht nur vorübergehend benutzen, sind zu berücksichtigen, soweit sich nicht aus [§ 1 Abs. 2](#) etwas anderes ergibt.

(2) Maßgebend sind die Verhältnisse am 1. April des dem Leistungszeitraum ([§ 4 Abs. 1](#)) vorausgehenden Jahres. Abweichend hiervon ist maßgebend

1. in den Fällen einer vor Bescheiderteilung bekannt gewordenen Änderung der Verhältnisse der Zeitpunkt des Eintritts der Änderung; das gilt für Einkommenserhöhungen jedoch nur, wenn sie erheblich sind,
2. in den Fällen des [§ 4 Abs. 3](#) der Zeitpunkt des Bezugs,
3. in den Fällen des [§ 4 Abs. 4](#) der Zeitpunkt der Aufforderung nach [§ 5 Abs. 1](#) und

4. in den Fällen des [§ 7 Abs. 2](#) der Zeitpunkt der Änderung der Verhältnisse.

§ 4

Leistungszeitraum, Neubezug, Fälligkeit

(1) Die Ausgleichszahlung wird für einen Leistungszeitraum von vier Jahren festgesetzt

1. für Inhaber von Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel vor dem 1. Januar 1955 bewilligt worden sind (1. Jahrgangsguppe), mit Wirkung vom 1. Januar 1986 und dann erneut mit Wirkung vom 1. Januar des vierten folgenden Kalenderjahres,
2. für Inhaber von Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel nach dem 31. Dezember 1954, jedoch vor dem 1. Januar 1959 bewilligt worden sind (2. Jahrgangsguppe), mit Wirkung vom 1. Januar 1987 und dann erneut mit Wirkung vom 1. Januar des vierten folgenden Kalenderjahres,
3. für Inhaber von Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel nach dem 31. Dezember 1958 bewilligt worden sind (3. Jahrgangsguppe), mit Wirkung vom 1. Januar 1988 und dann erneut mit Wirkung vom 1. Januar des vierten folgenden Kalenderjahres.

(2) Wird ein Leistungsbescheid erst zu einem späteren als dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt erteilt, so ist die Ausgleichszahlung frühestens mit Wirkung vom ersten Tag des sechsten Monats vor Bekanntgabe des Leistungsbescheides festzusetzen. Das Ende des Leistungszeitraumes ist so festzusetzen, daß es mit dem Zeitpunkt endet, zu dem er auch bei anderen Wohnungen der in Absatz 1 bezeichneten Jahrgangsguppen endet.

(3) Wird eine Wohnung während des für sie geltenden Leistungszeitraums bezogen, so ist die Ausgleichszahlung vom Zeitpunkt des Bezugs an festzusetzen. Absatz 2 gilt entsprechend.

(4) Eine erneute Überprüfung der entscheidungserheblichen Tatsachen ist in den Fällen der Absätze 1 bis 3 bis zum Beginn des letzten Jahres eines Leistungszeitraumes zulässig, wenn sich die zuständige Stelle die Überprüfung vorbehalten hat. Wird eine niedrigere oder höhere Leistungspflicht festgestellt, so beginnt sie am ersten Tag des Monats nach Bekanntgabe des Leistungsbescheides.

(5) Die Ausgleichszahlung ist auf volle Euro abzurunden. Beträge bis zu fünf Euro monatlich werden nicht erhoben. Ausgleichszahlungen sind monatlich im voraus zu entrichten. Werden Ausgleichszahlungen für einen Zeitraum vor Bekanntgabe des Leistungsbescheides erhoben, so sind sie zusammen mit den Ausgleichszahlungen für

den laufenden und den folgenden Monat am 10. Tag des auf die Bekanntgabe des Leistungsbescheides folgenden Monats fällig.

§ 5

Einkommensnachweis, Auskünfte

(1) Jeder Wohnungsinhaber hat auf Aufforderung in der von der für die Durchführung dieses Gesetzes zuständigen Stelle übersandten Wohnungsinhaber-Erklärung die Personen zu benennen, die die Wohnung nicht nur vorübergehend benutzen, und deren Einkommen oder das Vorliegen der Voraussetzungen des [§ 2 Abs. 1](#) nachzuweisen, soweit diese Angaben bei der Ermittlung des Einkommens und der Einkommensgrenze zu berücksichtigen sind ([§ 3 Abs. 1 Satz 2](#)). Ihm ist hierzu eine angemessene Frist einzuräumen. Gegenüber dem Wohnungsinhaber, der die Aufforderung nach Satz 1 erhalten hat, ist jeder andere Wohnungsinhaber verpflichtet, die erforderlichen Auskünfte zu geben und die entsprechenden Unterlagen auszuhändigen. Jeder andere Wohnungsinhaber kann die Auskünfte und Unterlagen nach Satz 1 auch in einem geschlossenen Umschlag dem angeschriebenen Wohnungsinhaber oder der zuständigen Stelle direkt überreichen.

(2) Versäumt der Wohnungsinhaber die Frist nach Absatz 1, so wird vermutet, daß die Voraussetzungen nach [§ 2 Abs. 1](#) nicht vorliegen und die Einkommensgrenze um mehr als 40 vom Hundert überschritten wird. Wird die Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 nachträglich erfüllt, so ist vom ersten Tag des folgenden Kalendermonats an nur der Betrag zu entrichten, der sich nach Überprüfung der Einkommensverhältnisse ergibt; in den Fällen des [§ 2 Abs. 1 Nr. 2 und 3](#) entfällt die Leistungspflicht ab Beginn des Leistungszeitraumes.

(3) Die für die Durchführung dieses Gesetzes zuständige Stelle ist befugt, von allen Behörden, insbesondere den Finanzbehörden, sowie den Arbeitgebern Auskunft über die Einkommensverhältnisse einzuholen, soweit die Durchführung dieses Gesetzes es erfordert und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben des Wohnungsinhabers bestehen. Vor einem Auskunftersuchen an den Arbeitgeber und die Finanzbehörden soll dem Wohnungsinhaber Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

§ 6

Beschränkung der Ausgleichszahlungen

(1) Die Ausgleichszahlung ist auf Antrag zu beschränken auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem für die Wohnung zum Beginn des Leistungszeitraumes zulässigen Entgelt und dem für sie nach den Absätzen 2 oder 2a geltenden Höchstbetrag. Der Antrag kann außer in den Fällen des [§ 7 Abs. 2 Nr. 4](#) nur bis zum Ablauf von sechs Monaten nach Bekanntgabe des Leistungsbescheides gestellt werden. Der Senat wird ermächtigt, bei erheblicher Änderung der bei Neuvermietung durchschnittlich erzielbaren Entgelte für nicht

preisgebundenen nach 1949 bezugsfertigen Wohnraum vergleichbarer Art und Ausstattung in durchschnittlicher Lage von den Absätzen 2 und 2a abweichende Höchstbeträge durch Rechtsverordnungen zu bestimmen.

(2) Für die Stadtgemeinde Bremen werden die Höchstbeträge wie folgt festgesetzt:

Bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze des § 3 Abs. 1	Höchstbetrag Euro monatlich je Quadratmeter Wohnfläche
1. von mehr als 10 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 25 vom Hundert	3,83
2. von mehr als 25 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 40 vom Hundert	4,22
3. von mehr als 40 vom Hundert	4,60

(2a) Für die Stadtgemeinde Bremerhaven werden die Höchstbeträge wie folgt festgesetzt:

Bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze des § 3 Abs. 1	Höchstbetrag Euro monatlich je Quadratmeter Wohnfläche
1. von mehr als 10 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 25 vom Hundert	3,58
2. von mehr als 25 vom Hundert, jedoch nicht mehr als 40 vom Hundert	3,83
3. von mehr als 40 vom Hundert	4,09

(2b) Die Höchstbeträge nach den Absätzen 2 und 2a enthalten die Zuschläge nach § 26 Abs. 1 Nr. 4 der Neubaumietenverordnung 1970, nicht aber die Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung sowie sonstige Zuschläge und Vergütungen. Die Höchstbeträge

1. nach den Absätzen 2 und 2a erhöhen sich bei einem Einfamilienhaus mit einer Wohnung um 0,20 Euro; sie vermindern sich bei Wohnungen ab 80 Quadratmeter um 0,15 Euro und beim Fehlen eines Bades und einer Dusche oder einer zentralen Heizung jeweils zusätzlich um 0,20 Euro. Trägt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen oder Schönheitsreparaturen, werden die Höchstbeträge um die in § 28 Abs. 3 und 4 der Zweiten Berechnungsverordnung genannten Sätze erhöht;
2. nach dem Absatz 2 erhöhen sich um 0,36 Euro und nach dem Absatz 2a um 0,05 Euro bei Wohnungen unter 60 Quadratmeter Wohnfläche.

(3) (weggefallen)

(4) Als zulässiges Entgelt im Sinne von Absatz 1 ist das tatsächlich gezahlte Entgelt anzusehen. Ist das tatsächlich gezahlte Entgelt niedriger als das preisrechtlich zulässige Entgelt oder nutzt der Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte die Wohnung selbst, so ist als zulässiges Entgelt das preisrechtlich zulässige Entgelt anzusehen.

(5) Hat ein Mieter einen nach § 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zugelassenen Finanzierungsbeitrag geleistet, so sind auf Antrag 6,5 vom Hundert dieses Beitrages dem jährlichen Entgelt hinzuzurechnen, soweit der Betrag noch nicht zurückgezahlt worden ist. Dem Finanzierungsbeitrag stehen gleich die nach dem Lastenausgleichsgesetz als Eingliederungsdarlehen bestimmten Mittel des Ausgleichsfonds oder mit einer ähnlichen Zweckbestimmung in öffentlichen Haushalten ausgewiesene Mittel.

(6) Hat ein Mieter seine Wohnung mit Zustimmung des Eigentümers oder sonstigen Verfügungsberechtigten auf eigene Kosten modernisiert oder dem Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten die Kosten für eine solche Maßnahme erstattet und würde für die Wohnung ohne die Modernisierung ein niedrigerer Höchstbetrag gelten, so ist dieser zugrunde zu legen.

§ 7

Wegfall und Minderung der Leistungspflicht

(1) Die Leistungspflicht erlischt mit Ablauf des Monats, in dem

1. die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes gilt oder
2. keiner der Inhaber einer Wohnung diese mehr benutzt.

(2) Die Leistungspflicht ist auf Antrag mit Wirkung vom ersten Tag des Monats an, in welchem sich die Verhältnisse geändert haben, frühestens vom ersten Tag des sechsten Monats vor Antragstellung auf den Betrag herabzusetzen, der den geänderten Verhältnissen entspricht, wenn dieser Betrag niedriger ist, weil

1. nach [§ 1 Abs. 3](#) keine Ausgleichszahlung zu erheben ist oder
2. das Einkommen sich voraussichtlich für mindestens sechs Monate um mehr als zehn vom Hundert verringern wird oder
3. nachträglich Tatsachen eintreten, durch welche sich die Einkommensgrenze erhöht oder
- 4.

das für die Wohnung zulässige Entgelt ([§ 6 Abs. 4](#)) einschließlich der Zuschläge (§ 26 Abs. 1 Nr. 4 der Neubaumietenverordnung 1970) sich seit Beginn des Leistungszeitraumes um mindestens jeweils insgesamt 0,20 Euro monatlich je Quadratmeter Wohnfläche erhöht hat.

Der Antrag kann nur bis zum Ablauf des Leistungszeitraumes gestellt werden.

§ 8 Zweckbestimmung

Die zuständige Stelle hat die eingezogenen Ausgleichszahlungen an das Land abzuführen. Das Aufkommen aus den Ausgleichszahlungen ist laufend zu verwenden

1. zur Förderung des Baues von Sozialwohnungen für kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen, Schwerbehinderte und Personen, die in einem Wohnungsnotstand leben, und
2. zur Verbilligung der Mieten der vor dem Wohnungsbauprogramm 1966 öffentlich geförderten Wohnungen solcher Mieter, die die Einkommensgrenze ([§ 3 Abs. 1](#)) um nicht mehr als zehn vom Hundert überschreiten.

§ 9 Zinsen

(1) Wird der Ausgleichsbetrag bis zum Ablauf des Fälligkeitstages nicht entrichtet, so ist für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag von eins vom Hundert des rückständigen auf fünfzig Euro nach unten abgerundeten Betrages zu entrichten. Ein Säumniszuschlag wird bei einer Säumnis bis zu fünf Tagen nicht erhoben.

(2) Im Falle einer Stundung werden für jeden angefangenen Monat Zinsen in Höhe von einhalb vom Hundert des gestundeten auf fünfzig Euro nach unten abgerundeten Betrages erhoben.

(3) Soweit ein Widerspruch oder eine Anfechtungsklage endgültig keinen Erfolg gehabt haben, ist der geschuldete Betrag, hinsichtlich dessen die Vollziehung ausgesetzt war, nach Maßgabe des Absatzes 1 mit einhalb vom Hundert pro angefangenen Monat bis zum Ablauf des Monats, in dem die Aussetzung der Vollziehung endet, zu verzinsen.

§ 10 (weggefallen)

§ 11
Bundesrechtliche Vorschriften

§ 1 Abs. 4, § 10 Abs. 2 bis 4 und § 11 des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2180) bleiben unberührt. [§ 9](#) des Gesetzes nach Satz 1 kommt mit der Maßgabe zur Anwendung, daß [§§ 1 bis 3](#), [§ 4 Abs. 1, 2, 4 und 5](#), [§§ 5 bis 7](#) und [§ 9](#) dieses Gesetzes anzuwenden sind. Die übrigen Vorschriften des in Satz 1 genannten Gesetzes sind nicht mehr anzuwenden.

§ 12
(Inkrafttreten)

außer Kraft