

## **Geszentwurf**

### **des Bundesrates**

## **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und anderer wohnungsrechtlicher Gesetze**

### **A. Zielsetzung**

Lebensgemeinschaften nicht verheirateter oder nicht verwandter Personen sind weitgehend vom Bezug von Sozialwohnungen ausgeschlossen. Sie erhalten keine Wohnberechtigungsbescheinigung zur gemeinsamen Nutzung einer Sozialwohnung angemessener Größe. Wohnberechtigungsbescheinigungen werden nach § 5 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) in Verbindung mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) grundsätzlich nur für Wohnungsuchende und deren Familienangehörige ausgestellt. Die wachsende Zahl von auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften ist dagegen nicht wohnberechtigt, auch wenn ihr Gesamteinkommen die gesetzlichen Einkommensgrenzen nicht überschreitet. In anderen Bereichen der staatlichen Daseinsvorsorge, wie z. B. im Wohngeldrecht oder im Sozialhilferecht, werden aber diese Gemeinschaften berücksichtigt. Auch beim Zugang zu den Sozialwohnungen ist der gesellschaftlichen Entwicklung und den Bedürfnissen der Menschen, die in den genannten Gemeinschaften zusammenwohnen und zusammenleben wollen, Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus ist es nicht gerechtfertigt, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften, bei denen die innere Verbundenheit über eine reine Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgeht, grundsätzlich von der Förderung zur Bildung gemeinsamen Wohneigentums auszuschließen. Der Ausschluß von der Eigenheimförderung läuft angesichts der stetigen Zunahme solcher Lebensgemeinschaften der Zielsetzung zuwider, einkommensschwächeren Haushalten die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen.

Zur Zeit gelten in den alten Bundesländern ausgestellte Wohnberechtigungsbescheinigungen nicht in den neuen Ländern. Diese Regelung erfordert unnötigen Verwaltungsaufwand und ist nicht mehr erforderlich. Aus Gründen der Rechtseinheit und Übersichtlichkeit ist eine bundeseinheitliche Regelung geboten.

### **B. Lösung**

Entsprechende Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes, des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland.

**C. Alternativen**

Keine

**D. Kosten der öffentlichen Haushalte**

Der Vollzugaufwand ist, wie bei der Erteilung von Wohnberechtigungsbescheinigungen an Familien, durch Verwaltungsgebühren abgedeckt. Bei der Wohneigentumsförderung entstehen keine zusätzlichen Kosten, da die aus Gleichbehandlungsgründen erforderliche Ausweitung des Berechtigtenkreises lediglich die Verteilung vorhandener Mittel betrifft.

**E. Sonstige Kosten**

Keine

Bundesrepublik Deutschland  
Der Bundeskanzler  
042 (323) – 842 00 – Wo 127/99 (NA 1)

Bonn, den 23. März 1999

An den  
Präsidenten des  
Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 734. Sitzung am 5. Februar 1999 beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und anderer wohnungsrechtlicher Gesetze

mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

**Gerhard Schröder**

## Anlage 1

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und anderer wohnungsrechtlicher Gesetze**

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

**Artikel 1****Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes**

Das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2166) wird wie folgt geändert:

1. § 4 Abs. 7 wird nach dem Semikolon wie folgt gefaßt:  
„Ehegatten, Partnern einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft und hinterbliebenen haushaltszugehörigen Familienangehörigen, die in das Mietverhältnis eintreten, darf die Wohnung auch ohne Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung zum Gebrauch überlassen werden.“
2. § 5 Abs. 2 Satz 2 wird wie folgt geändert:
  - a) Im ersten Halbsatz wird das Wort „Familienmitglied“ durch das Wort „Haushaltsmitglied“ ersetzt.
  - b) Im zweiten Halbsatz werden die Worte „seiner Angehörigen“ durch die Worte „der Haushaltsmitglieder“ ersetzt.
3. § 33 wird wie folgt gefaßt:

„§ 33

Überleitungsregelung aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands

In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet gilt dieses Gesetz für öffentlich geför-

derte Wohnungen nach Maßgabe des § 116a Nr. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.“

**Artikel 2****Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes**

§ 8 Abs. 2 Buchstabe d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz – II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), das zuletzt durch . . . geändert worden ist, wird wie folgt gefaßt:

„d) Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft,“.

**Artikel 3****Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland**

§ 6 Abs. 2 Buchstabe d des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 1990 (Amtsblatt Saarland Nr. 13 S. 273), das zuletzt durch . . . geändert worden ist, wird wie folgt gefaßt:

„d) Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft,“.

**Artikel 4****Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

## Begründung

### I. Allgemeines

1. Lebensgemeinschaften, die aus nicht miteinander verheirateten oder nicht verwandten Personen bestehen, erhalten nach geltendem Recht keine Wohnberechtigungsbescheinigung zum gemeinsamen Bezug einer Sozialwohnung angemessener Größe. Die Zahl dieser eheähnlichen und anderer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften wächst. In verschiedenen Bereichen der Daseinsvorsorge werden sie aber berücksichtigt. So erhalten sie z. B. Leistungen nach dem Wohngeldgesetz und nach dem Bundessozialhilfegesetz. Sie dürfen aber nicht bessergestellt werden als Ehepaare (§ 18 Wohngeldgesetz, § 122 Bundessozialhilfegesetz). Im sozialen Wohnungsbau dürfen die gesellschaftliche Entwicklung und die Wohnbedürfnisse der Menschen, die in auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften zusammenwohnen wollen, ebenfalls nicht ignoriert werden.

Der Zugang zu mietpreisgünstigen Sozialwohnungen darf ihnen nicht deshalb verschlossen bleiben, nur weil ihre haushaltszugehörigen Personen nicht Familienangehörige im Sinne des § 8 II. WoBauG und des § 6 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland sind. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des in § 8 II. WoBauG und des § 6 Wohnungsbaugesetzes für das Saarland definierten Familienbegriffs erforderlich, um auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften, bei denen die innere Verbundenheit über eine reine Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgeht, grundsätzlich in die Förderung zur Bildung gemeinsamen Wohneigentums einzubeziehen. Der Ausschluß von der Eigenheimförderung läuft angesichts der stetigen Zunahme solcher Lebensgemeinschaften der Zielsetzung, einkommensschwächeren Haushalten die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen, zuwider. Die vorgeschlagenen Änderungen des § 8 II. WoBauG und des § 6 Wohnungsbaugesetz für das Saarland tragen dem dringenden Regelungsbedarf Rechnung.

2. Die Vorschrift des § 33 Nr. 2 WoBindG, nach der in den alten Ländern ausgestellte Wohnberechtigungsbescheinigungen nicht in den neuen Ländern gelten, erfordert unnötigen Verwaltungsaufwand und ist nicht mehr erforderlich.

### II. Zu den einzelnen Vorschriften

#### 1. Zu Artikel 1 Nr. 1

Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluß vom 13. Januar 1993 (ZMR 1993, 261) entschieden, daß der überlebende Partner einer eheähnlichen Gemeinschaft in entsprechender Anwendung des § 569a Abs. 2 Satz 1 BGB in den Mietvertrag des verstorbenen Mieters eintritt. Dementsprechend besteht in der gegenwärtigen Diskussion über die Reform des

Mietrechts die Tendenz zuzulassen, daß auch ein hinterbliebener Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft in das Mietverhältnis eintritt, ohne daß es auf die Eheähnlichkeit der Beziehung ankäme (vgl. Ergebnisse der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Mietrechtsvereinfachung“). Dieser Entwicklung trägt der Gesetzentwurf Rechnung:

- § 4 Abs. 7 Halbsatz 2 wurde mit der Begründung eingefügt, im öffentlichen Wohnungsrecht solle der Schutz respektiert werden, den das bürgerliche Mietrecht den Familienangehörigen nach dem Tode des Mieters gewährt. Entsprechend der neueren Rechtsentwicklung soll diese Vorschrift deshalb auf den Partner einer dauerhaften, verschieden- oder gleichgeschlechtlichen Lebensgemeinschaft ausgedehnt werden.
- Die bisherige Verweisung auf § 569a BGB ist entfallen. Die Gleichstellung des Partners einer Lebensgemeinschaft mit dem Ehegatten bezieht sich in erster Linie auf den Fall des Todes des Inhabers der Wohnberechtigungsbescheinigung, daneben aber auch auf den Fall des Auszuges, bei Scheidung der Ehe oder Auflösung der Lebensgemeinschaft.

#### 2. Zu Artikel 1 Nr. 2

Es handelt sich um eine Folgeänderung. Bei Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung kommt es nicht mehr auf die Familienangehörigkeit an.

#### 3. Zu Artikel 1 Nr. 3

Die Vorschrift des § 33 WoBindG, nach der in den alten Ländern ausgestellte Wohnberechtigungsbescheinigungen nicht in den neuen Ländern gelten, erfordert unnötigen Verwaltungsaufwand und ist nicht mehr erforderlich.

#### 4. Zu Artikel 2

Durch die Änderung des § 8 Abs. 2 Buchstabe d werden Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft den zur Familie rechnenden Angehörigen gleichgestellt. Sie können eine Wohnberechtigungsbescheinigung für den Bezug einer Sozialwohnung angemessener Größe erhalten. Außerdem sind sie nicht mehr von der Gewährung von Wohnungsbauförderungsmitteln ausgeschlossen.

#### 5. Zu Artikel 3

Die Vorschrift des § 6 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland ist wortgleich mit § 8 II. WoBauG. Zur Begründung der Änderung wird auf die Begründung zur Änderung des § 8 II. WoBauG verwiesen.

## Anlage 2

**Stellungnahme der Bundesregierung**

Die Bundesregierung stimmt mit dem vom Gesetzentwurf des Bundesrates verfolgten Grundanliegen überein, Formen des Zusammenlebens außerhalb von Ehe und Familie entsprechend den geänderten gesellschaftlichen Anschauungen rechtlich besser zu berücksichtigen. Es werden hierdurch aber Fragen aufgeworfen, die noch weiterer Prüfung bedürfen. Auch sind die Zusammenhänge mit der geplanten Gesamtreform des Wohnungsbaurechts zu berücksichtigen.

Der Gesetzentwurf des Bundesrates verfolgt mit den vorgeschlagenen Änderungen im Recht des sozialen Wohnungsbaus folgende Ziele:

- Die Einbeziehung der Partner von „auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften“ in die Begriffsbestimmung des § 8 II. WoBauG mit der Folge, daß diese bei der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen für Mietsozialwohnungen und bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus wie Ehepartner oder Angehörige berücksichtigt werden,
- die Einbeziehung dieser Personen in den Katalog des § 4 Abs. 7 WoBindG, um ihnen nach dem Tod des Mieters auch ohne Wohnberechtigungsschein einen Anspruch auf Eintritt in das Mietverhältnis einzuräumen, sowie
- die Ausdehnung der Geltung der in den alten Ländern ausgestellten Wohnberechtigungsscheine für Sozialwohnungen auf die neuen Länder.

Die Bundesregierung zieht es vor, diese Anliegen bei der Gesamtreform des Wohnungsbaurechts aufzugreifen und nicht vorab zu regeln. Die angemessene Berücksichtigung von auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften im Bereich des geförderten Wohnungsbaus ist Gegenstand der Überlegungen zu dieser Reform, die für diese Legislaturperiode unter Einbeziehung der für den Sozialwohnungsbestand geltenden Vorschriften vorgesehen ist. Der Begriff der „auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft“ bedarf dabei im Hinblick auf seine Abgrenzung und Praktikabilität im Verwaltungsvollzug noch weiterer Prüfungen.

Bei der Beurteilung der Dringlichkeit der vorgeschlagenen gesetzlichen Regelung ist überdies zu berücksichtigen, daß bereits jetzt den berechtigten Interessen von Lebensgemeinschaften nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe c WoBindG durch Einzelfallentscheidung Rechnung getragen werden kann. Nach dieser Vorschrift kann ein Wohnberechtigungsschein auch erteilt werden, wenn die Versagung für den Wohnungsuchenden eine besondere Härte bedeuten würde; hierbei kann auch die Haushaltszugehörigkeit von Personen, die nicht Familienangehörige sind, berücksichtigt werden. Diese Öffnungsklausel wird in den meisten Ländern auch praktiziert, allerdings nicht voraussetzungslos, sondern entweder abhängig von der Dauer des Zusammenlebens oder davon, daß im Haushalt (gemeinsame) Kinder leben. Auf diese Weise wird den Wohnungsversorgungsproblemen von Lebensgemeinschaften unter Berücksichtigung der nur begrenzt verfügbaren – zunehmend weniger werdenden – Sozialwohnungen Rechnung getragen. Insofern bieten die hier angesprochenen Vorschriften bereits mehr Flexibilität als andere Rechtsbereiche, bei denen sich ebenfalls das Problem der Einbeziehung von Partnern nichtehelicher Lebensgemeinschaften in den Schutzbereich von Normen stellt.

Soweit der Gesetzentwurf des Bundesrates (Artikel 1 Nr. 3) die Erweiterung des Geltungsbereichs der in den alten Ländern ausgestellten Wohnberechtigungsscheine auf das Gebiet der neuen Länder vorsieht, bestehen gegen ihn zwar keine Bedenken; für eine Änderung des Gesetzes wird jedoch kein dringender Bedarf gesehen, da § 33 Abs. 1 Nr. 2 Satz 2 WoBindG den Ländern die Möglichkeit eröffnet, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß Wohnberechtigungsscheine aus den alten Ländern auch in den neuen Ländern gelten. Von dieser Ermächtigungsgrundlage hat bisher kein Land Gebrauch gemacht. Dies und die Tatsache, daß in den neuen Ländern nur eine geringe Anzahl von Wohnungen den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegen, rechtfertigen es aus Sicht der Bundesregierung, diese an sich wünschenswerte Korrektur bis zu der vorgesehenen Gesamtreform des Wohnungsbaurechts zunächst zurückzustellen.

