

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 12	FREITAG, DEN 29. FEBRUAR	2008
Tag	Inhalt	Seite
15. 2. 2008	Fünfte Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Bergedorf	73
19. 2. 2008	Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen	74
	2330-7, neu: 2330-9, 2133-1, 210-4, 2330-5	
19. 2. 2008	Beschluss nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuches zur Siebenundsechzigsten Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg	93
26. 2. 2008	Fünfte Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Hamburg-Mitte	94
Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.		

Fünfte Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Bergedorf

Vom 15. Februar 2008

Auf Grund von § 8 Absatz 1 Satz 2 des Ladenöffnungsgesetzes vom 22. Dezember 2006 (HmbGVBl. S. 611) in Verbindung mit der Weiterübertragungsverordnung-Verkaufszeiten vom 11. Juni 2002 (HmbGVBl. S. 92), geändert am 23. September 2003 (HmbGVBl. S. 477), wird verordnet:

§ 1

„Großer bunter Frühlingsmarkt“

Verkaufsstellen im Bezirksamtsbereich Bergedorf dürfen am Sonntag, dem 6. April 2008, aus Anlass der Veranstaltung „Großer bunter Frühlingsmarkt“ in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet sein.

§ 2

„Rosenfest“

Verkaufsstellen im Bezirksamtsbereich Bergedorf dürfen am Sonntag, dem 15. Juni 2008, aus Anlass der Veranstaltung „Rosenfest“ in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet sein.

§ 3

„Bergedorfer Landmarkt“

Verkaufsstellen im Bezirksamtsbereich Bergedorf dürfen am Sonntag, dem 28. September 2008, aus Anlass der Veranstaltung

„Bergedorfer Landmarkt“ in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet sein.

§ 4

„Literaturtag/Märchentag“

Verkaufsstellen im Bezirksamtsbereich Bergedorf dürfen am Sonntag, dem 2. November 2008, aus Anlass der Veranstaltung „Literaturmarkt/Märchentag“ in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet sein.

§ 5

Schlussvorschrift

Die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Ladenschluss vom 12. Mai 1998 (HmbGVBl. S. 68), zuletzt geändert am 19. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 386), bleibt unberührt.

Hamburg, den 15. Februar 2008.

Das Bezirksamt Bergedorf

Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen

Vom 19. Februar 2008

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

Artikel 1

Gesetz über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz – HmbWoFG)

Inhaltsübersicht

Erster Teil Allgemeines § 1 Zweck und Anwendungsbereich des Gesetzes § 2 Ziele der Wohnraumförderung § 3 Fördermittel Zweiter Teil Soziale Wohnraumförderung Abschnitt 1 Allgemeines § 4 Wohnraum, Wohnungsbau, Modernisierung § 5 Haushalt Abschnitt 2 Förderung § 6 Fördergrundsätze § 7 Fördergegenstände und Empfänger der Förderung § 8 Einkommensgrenzen § 9 Größe des Wohnraums § 10 Förderzusage § 11 Kooperationsvertrag Abschnitt 3 Einkommensermittlung § 12 Gesamteinkommen § 13 Jahreseinkommen § 14 Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens	Abschnitt 4 Belegungs- und Mietbindungen § 15 Arten der Belegungsrechte § 16 Überlassung von Mietwohnraum § 17 Mietbindung § 18 Sicherung der Belegungsbindungen § 19 Dauer der Bindungen § 20 Freistellung von Belegungsbindungen § 21 Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen § 22 Besondere Wohnformen Dritter Teil Datenschutzrechtliche Bestimmungen § 23 Datenschutz Vierter Teil Ergänzungs- und Schlussbestimmungen § 24 Maßnahmen bei Verstößen § 25 Übergangsbestimmungen § 26 Ersetzung von Bundesrecht
--	--

Erster Teil Allgemeines

§ 1

Zweck und Anwendungsbereich des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist, in der Freien und Hansestadt Hamburg Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum (Wohnraumförderung) zu fördern. Die Wohnraumförderung erfolgt als soziale Wohnraumförderung nach § 2 Absätze 1 und 2 und als besondere Wohnraumförderung nach § 2 Absatz 3. Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten für die Wohnraumförderung, soweit Mittel nach § 3 bereit gestellt werden.

§ 2

Ziele der Wohnraumförderung

(1) Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind:

1. Ziel der Mietwohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können; unterstützt werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Studierende,
2. Ziel der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum ist die Bildung von Wohneigentum durch Haushalte, die ohne staatliche Unterstützung hierzu nicht in der Lage sind; unterstützt werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie Menschen mit Behinderung,

3. Ziel der Modernisierungsförderung ist es, bestehenden Wohnraum an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes sozialverträglich anzupassen, insbesondere Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, zu unterstützen, sowie die städtebauliche Funktion älterer Wohnviertel zu erhalten oder wiederherzustellen.

(2) Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung sind insbesondere die folgenden weiteren Ziele mit zu verfolgen:

1. der Umwelt- und Klimaschutz,
2. die Ausweitung des Wohnraumangebots unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens, auch im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungs- und Erneuerungsmaßnahmen,
3. die Schaffung zusätzlicher Anreize für die tatsächliche Versorgung von Familien und anderen Haushalten mit Kindern mit neu gebauten Wohnungen zu finanziell tragbaren Belastungen,
4. die Schaffung von zusätzlichen Anreizen für Selbsthilfeleistungen und für das gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnen sowie
5. die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie ausgewogener Strukturen in den Stadtteilen.

(3) Die Ziele der Förderung von Wohnraum durch besondere Maßnahmen bestimmen sich insbesondere nach Absatz 2. Die Vorschriften des zweiten und dritten Teils finden unmittelbar keine Anwendung; sie können in den Regelwerken nach Absatz 4 ganz oder teilweise für entsprechend anwendbar erklärt werden.

(4) Der Senat oder die von ihm bestimmte Fachbehörde werden ermächtigt, Förderziele, Fördervoraussetzungen, Durchführung und Inhalt der Förderung in Regelwerken zu konkretisieren. Dabei sind Fehlförderungen zu vermeiden.

§ 3

Fördermittel

Die Förderung erfolgt für angemessene Zeiträume im Einklang mit den Beihilfevorschriften der Europäischen Gemeinschaft in einem offenen und transparenten Verfahren unter Beachtung des gemeinschaftsrechtlichen Diskriminierungsverbots durch

1. Fördermittel, die aus dem Haushaltsplan der Freien und Hansestadt Hamburg und von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt bereitgestellt werden, um Darlehen zu Vorzugsbedingungen, auch zur nachstelligen Finanzierung, sowie Zuschüsse zu gewähren,
2. Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie
3. Bereitstellung von verbilligtem Bauland.

Zweiter Teil

Soziale Wohnraumförderung

Abschnitt 1

Allgemeines

§ 4

Wohnraum, Wohnungsbau, Modernisierung

(1) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes ist umbauter Raum, der zur dauernden Wohnnutzung bestimmt sowie rechtlich und tatsächlich geeignet ist. Wohnraum können Wohnun-

gen oder einzelne Wohnräume sein. Mietwohnraum ist Wohnraum, der auf Grund eines Mietverhältnisses oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses zum Gebrauch überlassen wird. Zum selbst genutzten Wohneigentum gehört der Wohnraum im eigenen Haus oder in einer Eigentumswohnung, der zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Genossenschaftliches Wohnen ist die Nutzung von Wohnraum auf Grund von Rechten, die die Satzung einer Genossenschaft ihren Mitgliedern gewährt.

(2) Wohnungsbau ist das mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Schaffen von dauerhaftem Wohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden.

(3) Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts des Wohnraums oder des Wohngebäudes, eine dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse oder eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirken. Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

§ 5

Haushalt

(1) Zum Haushalt gehören

1. der Antragsteller, der Ehegatte, der Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie
2. deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern,

die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen.

(2) Zum Haushalt gehören auch Personen im Sinne des Absatzes 1, wenn zu erwarten ist, dass diese alsbald und auf Dauer in den Haushalt aufgenommen werden.

Abschnitt 2

Förderung

§ 6

Fördergrundsätze

Bei der Förderung sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse und die Investitionsbedingungen des Bauherrn,
2. die besonderen Anforderungen des zu versorgenden Personenkreises, insbesondere die Anforderungen des barrierefreien Bauens für Personen, die infolge von Alter, Behinderung oder Krankheit dauerhaft oder vorübergehend in ihrer Mobilität eingeschränkt sind,
3. der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die ökologischen Anforderungen an den Bau von Wohnraum und die Anforderungen Kosten sparenden und Ressourcen schonenden Bauens,
4. Rahmenbedingungen, die sich aus städtebaulichen Entwicklungs- und Erneuerungsmaßnahmen ergeben,
5. die Vermeidung nicht gerechtfertigter Wohnkostenentlastungen,
6. der Beitrag des genossenschaftlichen Wohnens zur Erreichung der Ziele der Wohnraumförderung,
7. Maßnahmen, bei denen Bauherren in Selbsthilfe tätig werden oder bei denen Mieter von Wohnraum Leistungen erbringen, die auf Grund der Förderzusage im Rahmen des

Mietverhältnisses Berücksichtigung finden; Selbsthilfe sind Arbeitsleistungen, die zur Durchführung der geförderten Maßnahme vom Bauherren selbst, Angehörigen oder von anderen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit erbracht oder von Mitgliedern von Genossenschaften erbracht werden; Leistungen von Mietern sind die von Mietern auf Grund der Förderzusage für die geförderten Maßnahmen erbrachten Finanzierungsanteile, Arbeitsleistungen oder Sacheinlagen; der notwendige Aufwand für die Vorbereitung und Durchführung von organisierter Gruppenselbsthilfe kann bei der Förderung anerkannt werden,

8. Bauvorhaben, bei denen die Bauherren als spätere Selbstnutzer bei der Planung, Bauausführung und Wohnungsverteilung als gemeinsam Verantwortliche handeln,
9. genossenschaftliche Bauvorhaben, wenn die Mitglieder auf Grund der Förderzusage über die Pflichtanteile hinaus Geschäftsanteile aufbringen,
10. besondere Ansätze zur Weiterentwicklung nachhaltiger Wohnraumversorgung, insbesondere Bauvorhaben, die aus Wettbewerben hervorgehen und für die nachhaltige Wohnraumversorgung besondere Bedeutung haben.

§ 7

Fördergegenstände und Empfänger der Förderung

(1) Fördergegenstände sind:

1. der Wohnungsbau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb),
2. die Modernisierung von Wohnraum,
3. der Erwerb bestehenden Wohnraums und
4. der Erwerb von Belegungsrechten (Belegungs- und Mietbindungen) an bestehendem Wohnraum.

(2) Empfänger ist bei der Förderung

1. des Wohnungsbaus und der Modernisierung der Grundstückseigentümer oder der Erbbauberechtigte,
2. des Erwerbs von Wohnraum der Erwerber,
3. des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen an bestehendem Wohnraum der Eigentümer oder der sonst hierzu Berechtigte.

(3) Die Gewährung von Fördermitteln setzt voraus, dass

1. der Empfänger der Förderung
 - a) Eigentümer eines geeigneten Baugrundstücks ist oder nachweist, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist oder durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird oder
 - b) nachweist, dass für ihn an einem geeigneten Grundstück ein Erbbaurecht von angemessener Dauer bestellt ist oder dass der Erwerb eines derartigen Erbbaurechts gesichert ist,
2. die Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung des Wohnraums besteht,
3. der Empfänger der Förderung die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt,
4. bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum die Belastung auf Dauer tragbar erscheint und
5. der Empfänger der Förderung eine angemessene Eigenleistung erbringt, für die eigene Geldmittel, der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks oder

Selbsthilfe im Sinne des § 6 Nummer 7 zweiter Halbsatz in Betracht kommt.

§ 8

Einkommensgrenzen

(1) Die Förderung darf nur Haushalte begünstigen, deren Gesamteinkommen die Grenzen, die in Absatz 2 bezeichnet oder vom Senat nach Absatz 3 abweichend festgelegt sind, nicht überschreiten. Bei der Ermittlung des Einkommens sind die §§ 12 bis 14 anzuwenden.

(2) Die Einkommensgrenze beträgt:

1. für einen Einpersonenhaushalt 12 000 Euro,
2. für einen Zweipersonenhaushalt 18 000 Euro,

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt gehörende Person 4 100 Euro. Die Einkommensgrenze nach Satz 1 erhöht sich für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne des § 32 Absatzes 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung vom 19. Oktober 2002 (BGBl. 2002 I S. 4212, 2003 I S. 179), zuletzt geändert am 14. August 2007 (BGBl. I S. 1912), in der jeweils geltenden Fassung um weitere 1000 Euro.

(3) Der Senat wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung von den in Absatz 2 bezeichneten Einkommensgrenzen insbesondere

1. zur Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung,
2. im Rahmen der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum oder
3. zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Abweichungen festzulegen.

§ 9

Größe des Wohnraums

(1) Die Größe des Wohnraums muss entsprechend seiner Zweckbestimmung angemessen sein. Dabei ist den Besonderheiten bei baulichen Maßnahmen in bestehendem Wohnraum sowie besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnissen des Haushalts, insbesondere von älteren Menschen oder Menschen mit Behinderung, Rechnung zu tragen.

(2) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Der Senat wird ermächtigt, zur Durchführung dieses Gesetzes durch Rechtsverordnung Vorschriften zur Berechnung der Grundfläche und zur Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche zu erlassen. Bis zum Erlass einer Verordnung nach Satz 2 ist die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.

§ 10

Förderzusage

(1) Die Förderung wird auf Antrag durch eine Förderzusage der zuständigen Stelle gewährt.

(2) In der Förderzusage sind Bestimmungen zu treffen

1. über Zweckbestimmung, Einsatzart und Höhe der Förderung, Dauer der Gewährung, Verzinsung und Tilgung der Fördermittel, Einhaltung von Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen, Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Gegenstand sowie

2. bei der Förderung von Mietwohnraum zusätzlich unter Anwendung der §§ 15 bis 22 über Gegenstand, Art und Dauer der Belegungsbindungen sowie Art, Höhe und Dauer der Mietbindungen.

In die Förderzusage können weitere für den jeweiligen Förderzweck erforderliche Bestimmungen aufgenommen werden, insbesondere Vorfälligkeitsentschädigungen sowie Bestimmungen zur Erhebung, Übermittlung und Verarbeitung der in § 23 Absatz 1 genannten Daten.

(3) Die Bindungen im Sinne von Absatz 2 Nummer 2 werden bestimmt bei der

1. Mietwohnraum- und Modernisierungsförderung als Belegungs- und Mietbindungen nach Maßgabe von § 15, § 16 Absatz 1, § 17 sowie § 18 Absätze 1 bis 5; dabei können Bindungen außer an gefördertem Wohnraum ganz oder zum Teil an nicht gefördertem Wohnraum begründet werden,
2. Förderung selbst genutzten Wohneigentums als Belegungsbindungen nach Maßgabe des § 18 Absatz 6.

(4) Die Förderzusage erfolgt durch Verwaltungsakt oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag; sie bedarf der Schriftform. Die sich aus der Förderzusage ergebenden Berechtigungen und Verpflichtungen gehen nach den in der Förderzusage für den Fall des Eigentumswechsels enthaltenen Bestimmungen auf den Rechtsnachfolger über.

(5) Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht. Sie kann versagt werden, wenn auch bei Einhaltung der Fördervoraussetzungen die Förderung offensichtlich nicht gerechtfertigt ist.

§ 11

Kooperationsvertrag

(1) Die zuständige Stelle kann mit Eigentümern oder sonstigen Verfügungsberechtigten von Wohnraum Vereinbarungen über Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung treffen (Kooperationsverträge), insbesondere zur Unterstützung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumversorgung einschließlich der Verbesserung der Wohnverhältnisse sowie der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

(2) In die Vereinbarungen können Dritte, insbesondere öffentliche und private Träger sozialer Aufgaben und andere mit der Durchführung des Kooperationsvertrags Beauftragte, einbezogen werden. Soweit durch Vereinbarungen die Aufgaben anderer zuständiger Stellen berührt werden, sind diese Stellen zu beteiligen.

(3) Gegenstände des Kooperationsvertrags können insbesondere sein:

1. die Begründung oder Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum des Eigentümers oder sonstigen Verfügungsberechtigten zu Gunsten einer zuständigen Stelle oder eines Trägers sozialer Aufgaben; die entsprechende Anwendung von Bestimmungen der §§ 15 bis 21 kann vereinbart werden,
2. im Zusammenhang mit Vereinbarungen nach Nummer 1 die Übernahme von Bewirtschaftungsrisiken sowie die Übernahme von Bürgschaften für die Erbringung einmaliger oder sonstiger Nebenleistungen der Mieter,
3. die Freistellung von Belegungsbindungen oder Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum, soweit dies nach §§ 20 und 21 zulässig ist und Bestimmungen der Förderzusage nicht entgegenstehen,
4. die Übernahme von wohnungswirtschaftlichen, baulichen und sozialen Maßnahmen, insbesondere von solchen der

Verbesserung des Wohnumfelds, der Behebung sozialer Missstände und der Quartiersverwaltung,

5. die Überlassung von Grundstücken und Räumen für die mit dem Kooperationsvertrag verfolgten Zwecke.

(4) Die vereinbarten Leistungen eines Kooperationsvertrags müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein und in sachlichem Zusammenhang mit den jeweils beabsichtigten Maßnahmen der Wohnraumversorgung stehen. Die Vereinbarung einer vom Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten oder von einem in den Vertrag einbezogenen Dritten zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.

(5) Ein Kooperationsvertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.

(6) Die Zulässigkeit anderer Verträge bleibt unberührt.

Abschnitt 3

Einkommensermittlung

§ 12

Gesamteinkommen

(1) Gesamteinkommen ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Beträge nach den Absätzen 2 und 3. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung.

(2) Ein Freibetrag in Höhe von 4 000 Euro wird abgesetzt für jede zum Haushalt gehörende Person mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50.

(3) Als Abzugsbeträge werden Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen bis zu dem in einer notariell beurkundeten Unterhaltsvereinbarung festgelegten oder in einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellten Betrag abgesetzt. Liegen eine notariell beurkundete Unterhaltsvereinbarung, ein Unterhaltstitel oder ein Unterhaltsbescheid nicht vor, können Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen wie folgt abgesetzt werden:

1. bis zu 4 000 Euro für einen Haushaltsangehörigen, der auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet,
2. bis zu 6 000 Euro für einen nicht zum Haushalt gehörenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder den Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und den Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft,
3. bis zu 4 000 Euro für eine sonstige nicht zum Haushalt gehörende Person,
4. bis zu 4 000 Euro für ein Kind dauernd getrennt lebender oder geschiedener Eltern, denen das elterliche Sorgerecht uneingeschränkt gemeinsam zusteht, wenn diese mit dem Kind den Wohnsitz teilen.

§ 13

Jahreseinkommen

(1) Das nach diesem Gesetz maßgebliche Jahreseinkommen ist nach den wohngeldrechtlichen Vorschriften über das Jahreseinkommen des Wohngeldgesetzes in der Fassung vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 2030, 2797), zuletzt geändert am 5. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2748, 2755), in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt. Wohngeldrechtliche Vorschriften, die sich auf den

Wohnraum beziehen, für den Wohngeld beantragt wird, sind dabei nicht anzuwenden.

(2) Der Senat wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Abweichungen von der Berechnung nach Absatz 1 zu bestimmen.

§ 14

Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zu Grunde zu legen, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor dem Monat der Antragstellung erzielt worden ist. Hat sich in diesem Zeitraum das monatliche Einkommen auf Dauer geändert, ist das Zwölffache des geänderten monatlichen Einkommens unter Hinzurechnung jahresbezogener Leistungen zu Grunde zu legen. Satz 2 gilt entsprechend, wenn eine solche Änderung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist; Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht. Bei Einkünften, deren Höhe mit einer Gewinnermittlung gemäß § 4 des Einkommensteuergesetzes festgestellt wird, ist das Einkommen zu Grunde zu legen, das im Kalenderjahr vor dem Monat der Antragstellung erzielt worden ist.

Abschnitt 4

Belegungs- und Mietbindungen

§ 15

Arten der Belegungsrechte

(1) Belegungsrechte können in der Förderzusage als allgemeine Belegungsrechte, Benennungsrechte und Besetzungsrechte begründet werden. Ein allgemeines Belegungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, von dem durch die Förderung berechtigten und verpflichteten Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten zu fordern, eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung einem Wohnungssuchenden zu überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einer Bescheinigung nach § 16 ergibt. Ein Benennungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, dem Verfügungsberechtigten für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. Ein Besetzungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, einen Wohnungssuchenden zu bestimmen, dem der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat.

(2) In der Förderzusage kann bestimmt werden, dass die zuständige Stelle unter in der Förderzusage festgelegten Voraussetzungen befristet oder unbefristet statt eines allgemeinen Belegungsrechts ein Benennungsrecht oder ein Besetzungsrecht im Sinne des Absatzes 1 ausüben kann.

§ 16

Überlassung von Mietwohnraum

(1) Der Verfügungsberechtigte darf Wohnraum nach Maßgabe der Förderzusage nur einem Wohnungssuchenden überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einem vom Wohnungssuchenden vorgelegten Wohnberechtigungsschein oder einer Benennung durch die zuständige Stelle ergibt.

(2) Antragsberechtigt sind Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für ihren Haushalt auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen.

(3) Die zuständige Stelle erteilt befristet oder unbefristet einen Wohnberechtigungsschein für Wohnraum in angemessener Größe, wenn der Haushalt die in oder auf Grund von § 8 genannte Einkommensgrenze nicht überschreitet. Die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins für bestimmten Wohnraum und eine entsprechende Benennung setzen voraus, dass der Haushalt die nach der Förderzusage maßgebliche Einkommensgrenze einhält, die Größe des Wohnraums angemessen ist und ein Vorbehalt in der Förderzusage zugunsten bestimmter Haushalte beachtet wird. Die zuständige Stelle kann bei Entscheidungen nach den Sätzen 1 und 2 abweichen von der

1. Einkommensgrenze, um eine besondere Härte für den Wohnungssuchenden zu vermeiden oder wenn der Wohnungssuchende anderen geförderten Wohnraum freimacht, dessen Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist oder deren Größe die für ihn maßgebliche Wohnungsgröße übersteigt,
2. Größe des Wohnraums zur Berücksichtigung besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse oder zur Vermeidung besonderer Härten.

Die zuständige Stelle lehnt den Antrag ab, wenn die Überlassung des Wohnraums auch bei Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre.

(4) Wenn der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins oder der entsprechend Berechtigte aus der Wohnung ausgezogen ist, darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung den zum Haushalt gehörenden Personen im Sinne des § 5 nur nach Maßgabe der Absätze 1 bis 3 zum Gebrauch überlassen. Die Wohnung darf auch ohne Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins zum Gebrauch überlassen werden,

1. wenn der Ehegatte oder der Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz in der Wohnung verbleibt;
2. nach dem Tod des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins den Personen, die nach § 563 Absätze 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in das Mietverhältnis eingetreten sind.

(5) Der Senat wird ermächtigt, bei einer angespannten Versorgungslage von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, durch Rechtsverordnung befristet oder unbefristet zu bestimmen, dass der Verfügungsberechtigte eine frei werdende Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf. Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten mindestens drei wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. Bei der Benennung sind ungeachtet des Satzes 5 insbesondere Schwangere, Familien und andere Haushalte mit Kindern, allein stehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und schwerbehinderte Menschen vorrangig zu berücksichtigen. Ältere Menschen sind solche, die das 60. Lebensjahr vollendet haben. In der Rechtsverordnung können nähere Bestimmungen darüber getroffen werden, nach welchen weiteren Gesichtspunkten die Benennung erfolgen soll.

§ 17

Mietbindung

(1) Der Vermieter darf Wohnraum nicht gegen eine höhere als in der Förderzusage festgelegte höchstzulässige Miete überlassen; er darf zusätzlich eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen. Eine einmalige oder sonstige Nebenleistung darf der Vermieter nur insoweit, als sie nach § 10 des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes (HmbWoBindG) oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist, fordern, sich versprechen lassen oder annehmen. Die Bestim-

mungen der Förderzusage zur Mietbindung dürfen nicht zum Nachteil des Mieters von den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften abweichen.

(2) Die Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung sind im Mietvertrag anzugeben; der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf diese Bestimmungen berufen. Der Vermieter kann die Miete bis zur höchstzulässigen Miete nach Maßgabe der Förderzusage und den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen.

(3) Von Absatz 1 Sätze 1 und 2 sowie von Absatz 2 zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.

(4) Absatz 1, Absatz 2 Satz 1 zweiter Halbsatz und Satz 2 sowie Absatz 3 gelten entsprechend für eine Mieterhöhung auf Grund von Modernisierung.

§ 18

Sicherung der Belegungsbindungen

(1) Mietwohnraum darf vorbehaltlich des Satzes 2 nur zur Vermietung zu Wohnzwecken genutzt werden. Die zuständige Stelle erteilt die Genehmigung

1. zur Selbstnutzung in entsprechender Anwendung des § 16 Absatz 3,
2. zum Leerstehenlassen, wenn und solange eine Vermietung nicht möglich ist und dem Förderzweck nicht auf andere Weise entsprochen werden kann; einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn der Wohnraum weniger als sechs Monate leer steht,
3. nach Ermessen, wenn Wohnraum aus überwiegendem öffentlichen oder privaten berechtigten Interesse anderen als Wohnzwecken zugeführt oder entsprechend baulich geändert werden soll; die zuständige Stelle kann einen angemessenen Geldausgleich oder die Einräumung von Bindungen mit insgesamt gleichem Wert an anderem Wohnraum verlangen.

(2) Der Verfügungsberechtigte hat der zuständigen Stelle die Bezugsfähigkeit und, soweit die Förderzusage für den Wohnraum ein Benennungs- oder Besetzungsrecht vorsieht, das Freiwerden unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt mitzuteilen. Wird Wohnraum an einen nicht berechtigten Wohnungssuchenden vermietet, hat der Vermieter auf Verlangen der zuständigen Stelle das Mietverhältnis zu beenden; die zuständige Stelle kann von dem Mieter die Räumung der Wohnung verlangen, sofern das Mietverhältnis nicht alsbald beendet werden kann.

(3) Die zuständige Stelle kann Bestimmungen der Förderzusage nach den allgemeinen Vorschriften im Wege des Verwaltungszwangs vollziehen. Soweit die Bestimmungen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag getroffen werden, hat sich der Förderempfänger der sofortigen Vollstreckung nach § 61 des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (HmbVwVfG) vom 9. November 1977 (HmbGVBl. S. 333, 402), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 413), in der jeweils geltenden Fassung zu unterwerfen.

(4) Soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung des Wohnraums und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist, sind der Verfügungsberechtigte und die Parteien des Mietvertrages verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnraum zu gestatten; das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) wird insoweit eingeschränkt.

(5) Der Verfügungsberechtigte hat der zuständigen Stelle die Veräußerung von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen und die Begründung von Wohneigentum an solchen Wohnungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Solange Wohnraum gebunden ist, darf sich der Erwerber des Wohnraums, an dem nach Überlassung an einen Mieter Eigentum begründet worden ist, und der nach Begründung von Wohneigentum jeweils Verfügungsberechtigte gegenüber dem Mieter auf berechnete Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinn des § 573 Absatz 2 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht berufen; im Übrigen bleibt § 577 a Absätze 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.

(6) Selbst genutztes Wohneigentum ist vom Empfänger der Förderung selbst zu nutzen. Absatz 1 Satz 2 Nummern 2 und 3, Absatz 2 Satz 1 sowie Absätze 3 und 4 gelten entsprechend für Wohnraum des selbst genutzten Wohneigentums.

§ 19

Dauer der Bindungen

(1) Die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen ist in der Förderzusage durch Festlegung einer Frist zu bestimmen; bei der Förderung mit Darlehen trifft die Förderzusage Bestimmungen zur Dauer der Bindungen auch für den Fall vorzeitiger vollständiger Rückzahlung. Für den Fall der Rückforderung wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage bleiben die Bindungen bestehen bei

1. Darlehen nach Kündigung bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungsdauer, längstens jedoch bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung,
2. Zuschüssen längstens bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung.

Im Falle der Zwangsversteigerung enden die Bindungen bei

1. Darlehen bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Zeitpunkt, spätestens jedoch mit dem Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist und die auf Grund der Darlehensförderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erloschen sind; ist das Darlehen bereits vor dem Zuschlag zurückgezahlt, verbleibt es bei den Regelungen der Förderzusage nach Satz 1,
2. Zuschüssen mit dem Zuschlag.

(2) Die zuständige Stelle hat auf Antrag dem Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse auch einem Wohnungssuchenden und dem Mieter schriftlich zu bestätigen, wie lange die Belegungs- und Mietbindungen dauern. Gegenüber dem Wohnungssuchenden erfolgt die Bestätigung nur dann, wenn der Vermieter oder sonstige Verfügungsberechtigte sie nicht oder nur unzureichend erteilt hat. Die Bestätigung ist gegenüber dem Verfügungsberechtigten und dem Mieter in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlich.

§ 20

Freistellung von Belegungsbindungen

(1) Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten befristet von Belegungsbindungen nach § 16 Absatz 1 und § 18 Absätze 1 und 6 freistellen, soweit

1. ein überwiegendes öffentliches Interesse an diesen nicht mehr besteht oder
2. auf Grund eines überwiegenden öffentlichen Interesses, insbesondere an der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder eines überwiegenden berechtigten privaten Interesses, ein Festhalten an diesen nicht gebo-

ten ist und der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle einen angemessenen Ausgleich leistet.

Von einem Ausgleich kann abgesehen werden bei einer Freistellung nach Satz 1 Nummer 1 oder 2 auf Grund eines überwiegenden öffentlichen Interesses oder eines überwiegenden privaten Interesses in dem Fall, dass trotz nachgewiesener angemessener Bemühungen des Verfügungsberechtigten eine Nachfrage aus dem Kreis der berechtigten Wohnungssuchenden nicht vorliegt.

(2) Die Freistellung einer Rollstuhlfahrerwohnung darf nur genehmigt werden, wenn der Verfügungsberechtigte entsprechenden Ersatzwohnraum zur Verfügung stellt.

(3) Freistellungen können für bestimmte Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten erteilt werden.

§ 21

Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen

(1) Die zuständige Stelle kann mit dem Verfügungsberechtigten vereinbaren, dass die Belegungs- und Mietbindungen von geförderten Wohnungen (Förderwohnungen) auf Ersatzwohnungen des Verfügungsberechtigten übergehen, wenn

1. dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder aus anderen Gründen der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse geboten ist und
2. Förderwohnungen und Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sind und
3. sichergestellt ist, dass zum Zeitpunkt des Übergangs die Wohnungen bezugsfertig oder frei sind.

(2) Gegenstand der Vereinbarung können ohne Vorliegen der Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 2 auch Änderungen der Belegungs- und Mietbindungen, insbesondere deren Anzahl, Dauer, Art oder Höhe sein, wenn die Änderungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen Umstände, insbesondere des Wohnwerts der Wohnungen, nicht zu einem wirtschaftlichen Vorteil des Verfügungsberechtigten führen.

(3) In der Vereinbarung sind weitere zum Übergang und zur Änderung der Belegungs- und Mietbindungen sowie zu sonstigen in der Förderzusage festgelegten Berechtigungen und Verpflichtungen erforderliche Bestimmungen zu treffen, namentlich zum Zeitpunkt des Übergangs. Mit dem Zeitpunkt des Übergangs gelten die Ersatzwohnungen als geförderte Wohnungen im Sinne der Förderzusage; für Ersatzwohnungen gelten die Vorschriften dieses Abschnitts sinngemäß.

(4) Die Vereinbarung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschrift eine andere Form vorgeschrieben ist. Ergänzend gelten die §§ 58 bis 62 HmbVwVfG über den öffentlich-rechtlichen Vertrag.

§ 22

Besondere Wohnformen

(1) Bei der Förderung besonderer Wohnformen kann zur Erreichung des besonderen Förderzwecks von §§ 5, 7 bis 10 und 16 bis 18 abgewichen werden; dies gilt insbesondere für Wohnraum für Studierende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit und betreute Wohngemeinschaften. Satz 1 erster Halbsatz gilt entsprechend bei

1. der Förderung oder
 2. der Konkretisierung von Regelwerken im Sinne von § 2 Absatz 4 zur Förderung
- von den § 6 Nummern 6 bis 9 vergleichbaren Wohnformen.

(2) Soll geförderter Wohnraum zur Erreichung eines besonderen Zwecks im Sinne des Absatzes 1 genutzt werden, kann die zuständige Stelle von der Förderzusage und von §§ 5, 16 bis 18 abweichende Bestimmungen treffen.

Dritter Teil

Datenschutzrechtliche Bestimmungen

§ 23

Datenschutz

(1) Soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist, erhebt, verarbeitet und nutzt die zuständige Stelle Daten über den Wohnraum, seine Nutzung und die Bindungen, den Verfügungsberechtigten und die Parteien des Mietvertrages.

(2) Soweit dies für die Förderung von Wohnraum oder zur Feststellung der Wohnberechtigung erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und vorgelegten Nachweise bestehen, haben Finanzbehörden und Arbeitgeber der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse zu erteilen. Die betroffene Person soll von einem beabsichtigten Auskunftersuchen unterrichtet werden und erhält Gelegenheit zur Stellungnahme.

(3) Fördermittel, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Haushaltseinkommen des Mieters gewährt werden, können auch dann an den Vermieter ausgezahlt werden, wenn dieser aus den geleisteten Zahlungen Rückschlüsse auf das Haushaltseinkommen ziehen kann.

Vierter Teil

Ergänzungs- und Schlussbestimmungen

§ 24

Maßnahmen bei Verstößen

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 16 Absatz 1 Wohnraum einem nicht berechtigten Wohnungssuchenden überlässt,
2. sich entgegen § 17 Absätze 1 und 4 Leistungen für die Überlassung von Wohnraum gewähren lässt,
3. entgegen § 18 Absatz 1 Wohnraum ohne Genehmigung selbst nutzt, mindestens sechs Monate leer stehen lässt oder anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert oder
4. Wohnraum veräußert und dies oder die Begründung von Wohneigentum entgegen § 18 Absatz 5 nicht unverzüglich der zuständigen Stelle schriftlich mitteilt.

Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Satzes 1 Nummer 4 mit einer Geldbuße bis zu 2 500 Euro, in den Fällen des Satzes 1 Nummern 1 und 2 sowie bei Selbstnutzung oder Leerstehenlassen in den Fällen des Satzes 1 Nummer 3 mit einer Geldbuße bis zu 10 000 Euro, in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.

(2) Unbeschadet von Absatz 1 kann die zuständige Stelle für die Zeit des schuldhaften Verstoßes gegen die Vorschriften des § 16 Absatz 1, § 17 oder § 18 Absätze 1, 2 und 5 von dem Verfügungsberechtigten, dem Vermieter oder deren Beauftragten durch Verwaltungsakt Geldleistungen bis zu monatlich 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. Für die Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert der Wohnung und die Schwere des Verstoßes maßgebend. Die eingezogenen Geld-

leistungen sind für die soziale Wohnraumförderung einzusetzen. Wer Wohnraum entgegen § 18 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 zweckentfremdet, hat die Eignung des Wohnraums für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen.

(3) Absätze 1 und 2 gelten entsprechend, soweit die dort genannten Vorschriften auf Grund der Förderung selbst genutztem Wohneigentums oder der Modernisierungsförderung Anwendung finden.

§ 25

Übergangsbestimmungen

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes finden entsprechend auf Wohnraum Anwendung, der nach dem Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert am 5. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2748, 2755), gefördert worden ist; nach dem Wohnraumförderungsgesetz vor dem 1. April 2008 wirksam gewordene Entscheidungen und sonstige Maßnahmen gelten weiter. Bindungsrechtliche Verfahren nach dem Wohnraumförderungsgesetz, die vor dem 1. April 2008 eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Vorschriften abgeschlossen.

(2) Folgende Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2138) in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung sind weiter anzuwenden: auf

1. nach den §§ 42 bis 45 bewilligte Darlehen für die Bilanzierung von Aufwendungsdarlehen und Annuitätsdarlehen § 42 Absatz 1 Satz 3 in Verbindung mit § 88 Absatz 3, für Zinserhöhungen und erstmalige Verzinsungen § 44 Absätze 2 und 3, für Tilgungserhöhungen § 44 Absatz 4 Sätze 2 und 3, für Kündigungen § 44 Absatz 5 Sätze 2 und 3, für die Bewilligung eines Zusatzdarlehens bei Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen § 45 Absatz 3 Satz 2 zweiter Halbsatz, Absatz 6 Satz 4 und Absatz 7, für die Rückzahlung eines Familienzusatzdarlehens § 45 Absatz 8,
2. nach § 87 a bewilligte Wohnungsfürsorgemittel § 87 a; § 87 a Absatz 5 gilt, soweit auf § 18 a des Wohnungsbindungsgesetzes verwiesen wird, nicht für Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln der Freien und Hansestadt Hamburg;
3. nach § 88 bewilligte Aufwendungsdarlehen und -zuschüsse § 88 b Absätze 2 bis 4 und § 88 c und für die Ausweisung eines Aufwendungsdarlehens in der Bilanz § 88 Absatz 3.

Für die Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnungen, die nach den §§ 87 a, 87 b, 88 und 88 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, finden an Stelle des § 88 f des Zweiten Wohnungsbaugesetzes § 18 Absatz 4 und Absatz 5 Satz 1 sowie § 23 Anwendung. Bei nach §§ 88 bis 88 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderten Wohnungen findet für die Einkommensermittlung die §§ 12 bis 14 Anwendung; ist in der Förderzusage Bezug genommen auf § 25 Absatz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, findet an dessen Stelle die Einkommensgrenzen des § 8 Anwendung. Auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen gelten weiter.

§ 26

Ersetzung von Bundesrecht

Dieses Gesetz ersetzt gemäß Artikel 125 a Absatz 1 des Grundgesetzes in seinem Geltungsbereich das Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der geltenden Fassung.

Artikel 2

Gesetz

zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnungsbindungsgesetz – HmbWoBindG)

Abschnitt 1

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Anwendungsbereich

Dieses Gesetz ist auf Wohnungen, für die öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1987 geltenden Fassung oder im Sinne des § 6 Absatz 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung eingesetzt worden sind, anzuwenden. Dies gilt auch für Wohnungen, für die

1. ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln nach § 87 a Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligt worden ist, nach Maßgabe des § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
2. ein Aufwendungszuschuss oder ein Aufwendungsdarlehen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligt worden ist, nach Maßgabe des § 88 b Absatz 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

§ 2

Sicherung der Zweckbestimmung

Auf die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von Daten, die Erteilung von Auskünften, die Gewährung von Einsicht in Unterlagen, die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen, die Erteilung von Auskünften durch Finanzbehörden und Arbeitgeber sowie die Mitteilungspflichten und die Einschränkung der Rechte zur Beendigung von Mietverhältnissen bei der Veräußerung und Umwandlung von öffentlich geförderten Wohnungen sind § 18 Absätze 4 und 5 und § 23 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes entsprechend anzuwenden.

Abschnitt 2

Bindungen des Verfügungsberechtigten

§ 3

Überlassung an Wohnberechtigte

(1) Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.

(2) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung einem Wohnungssuchenden nur zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm vor der Überlassung eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (§ 5) übergibt und wenn die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird. Auf Antrag des Verfügungsberechtigten kann die zuständige Stelle die Überlassung einer Wohnung, die die angegebene Wohnungsgröße geringfügig überschreitet, genehmigen, wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen vertretbar erscheint.

(3) Ist die Wohnung bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für Angehörige eines bestimmten Personenkreises vorbehalten worden, so darf der Verfügungsberechtigte sie für die Dauer des Vorbehalts einem Wohnberechtigten nur zum Gebrauch überlassen, wenn sich aus der Bescheinigung außerdem ergibt, dass er diesem Personenkreis angehört.

(4) Sind für den Bau der Wohnung Mittel mit der Auflage gewährt, dass die Wohnung einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zu überlassen ist, so hat die zuständige Stelle dem Verfügungsberechtigten bis zur Bezugsfertigkeit oder bis zum Freiwerden der Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen, bei denen die Voraussetzungen erfüllt sind, die zur Erlangung einer Bescheinigung nach § 5 erforderlich wären. Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nur einem der benannten Wohnungssuchenden überlassen; der Vorlage einer Bescheinigung nach § 5 bedarf es insoweit nicht. Bei der Benennung sind die Maßstäbe des § 16 Absatz 4 Sätze 3 und 4 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes zu beachten. Dies gilt entsprechend, wenn zugunsten der zuständigen Stelle ein vertragliches Besetzungsrecht besteht.

(5) Besteht ein Besetzungsrecht zugunsten einer Stelle, die für den Bau der Wohnung Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes gewährt hat, so bedarf es der Vorlage einer Bescheinigung nach § 5 nicht, wenn diese Stelle das Besetzungsrecht ausübt. Die in Satz 1 bezeichnete Stelle darf das Besetzungsrecht zugunsten eines Wohnungssuchenden nur ausüben, wenn bei ihm die Voraussetzungen erfüllt sind, die zur Erlangung einer Bescheinigung nach § 5 erforderlich wären. Bei der Ausübung des Besetzungsrechts sind die Maßstäbe des § 16 Absatz 4 Sätze 3 und 4 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes zu beachten.

(6) Der Verfügungsberechtigte hat binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einem Wohnungssuchenden überlassen hat, der zuständigen Stelle den Namen des Wohnungssuchenden mitzuteilen und ihr in den Fällen der Absätze 2 und 3 den ihm übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

(7) Wenn der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins oder der entsprechend Berechtigte aus der Wohnung ausgezogen ist, darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung den zum Haushalt gehörenden Personen im Sinne des § 5 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes nur nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 zum Gebrauch überlassen. Die Wohnung darf auch ohne Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins zum Gebrauch überlassen werden,

1. wenn der Ehegatte oder der Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz in der Wohnung verbleibt;
2. nach dem Tod des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins den Personen, die nach § 563 Absätze 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in das Mietverhältnis eingetreten sind.

(8) Der Verfügungsberechtigte, der eine Wohnung entgegen den Absätzen 2 bis 5 und 7 überlassen hat, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnungssuchenden nach den Absätzen 1 bis 7 zu überlassen. Kann der Verfügungsberechtigte die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung nicht alsbald erreichen, so kann die zuständige Stelle von dem Inhaber der Wohnung, dem der Verfügungsberechtigte sie entgegen den Absätzen 2 bis 5 und 7 überlassen hat, die Räumung der Wohnung verlangen; dies gilt nicht, wenn der Inhaber der Wohnung vor dem Bezug eine Bestätigung nach § 18 Absatz 2 erhalten hat, dass die Wohnung nicht eine öffentlich geförderte Wohnung sei.

§ 4

Sondervorschrift bei angespannter Versorgungslage mit Wohnraum

Der Senat wird ermächtigt, bei einer angespannten Versorgungslage von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, durch Rechtsverordnung befristet oder unbefristet zu bestimmen, dass der Verfügungsberechtigte eine frei werdende Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf. § 16 Absatz 5 Sätze 2 bis 5 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes gilt entsprechend. Für die Benennung gilt § 3 Absatz 3 sinngemäß.

§ 5

Erteilung des Wohnberechtigungsscheins

Der Wohnberechtigungsschein wird in entsprechender Anwendung der §§ 5, 12 bis 14 und 16 Absätze 2 und 3 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes erteilt. Die Einkommensgrenzen richten sich nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

§ 6

Freistellung, Übertragung und Änderung von Bindungen, Sicherung der Zweckbestimmung und besondere Wohnformen

(1) Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten von Belegungsbindungen in entsprechender Anwendung des § 20 Absatz 1 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes freistellen.

(2) Die zuständige Stelle kann mit dem Verfügungsberechtigten die Übertragung und Änderung von Belegungs- und Mietbindungen in entsprechender Anwendung des § 21 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes vereinbaren.

(3) In Fällen der Selbstnutzung, Nichtvermietung, Zweckentfremdung und baulichen Änderung der Wohnung gelten § 18 Absätze 1, 4 und 5 sowie § 22 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes entsprechend. Hat der Verfügungsberechtigte mindestens vier geförderte Wohnungen geschaffen, von denen er eine selbst nutzen will, so ist die Genehmigung auch zu erteilen, wenn das Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze übersteigt.

§ 7

Kooperationsverträge

Kooperationsverträge können in entsprechender Anwendung des § 11 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes abgeschlossen werden.

§ 8

Kostenmiete

(1) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). Die Kostenmiete ist nach den §§ 9 und 9a zu ermitteln.

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

(3) Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete zu geben und, soweit der Miete eine Genehmigung der Bewilligungsstelle zugrunde liegt, die zuletzt erteilte Genehmigung vorzulegen. Wird eine Genehmigung nicht vorgelegt oder ist die Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete unzureichend, so hat die zuständige Stelle dem Mieter auf Verlangen die Höhe der nach Absatz 1 zulässigen Miete mitzuteilen, soweit diese sich aus ihren Unterlagen ergibt.

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

§ 9

Ermittlung der Kostenmiete

(1) Bei der Ermittlung der Kostenmiete ist von dem Mietbetrag auszugehen, der sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). In der Wirtschaftlichkeitsberechnung darf für den Wert der Eigenleistung, soweit er 15 vom Hundert der Gesamtkosten des Bauvorhabens nicht übersteigt, eine Verzinsung von 4 vom Hundert angesetzt werden; für den darüber hinausgehenden Betrag darf angesetzt werden

1. eine Verzinsung in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypotheken, sofern die öffentlichen Mittel vor dem 1. Januar 1974 bewilligt worden sind,
2. in den übrigen Fällen eine Verzinsung in Höhe von 6,5 vom Hundert.

Bei der Ermittlung der Kostenmiete auf Grund einer nachträglichen Erhöhung der Eigenleistungen nach dem 1. April 2008 darf in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Wert der Eigenleistung nur eine Verzinsung in Höhe des Basissatzes gemäß § 247 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zuzüglich 1,75 Prozentpunkte bis zur Kappungsgrenze 6,5 vom Hundert angesetzt werden.

(2) Bei Wohnungen, die nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, ist bei der Ermittlung der Kostenmiete von der Durchschnittsmiete auszugehen, die von der Bewilligungsstelle nach § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes genehmigt worden ist.

(3) Ändern sich nach der erstmaligen Berechnung der Durchschnittsmiete oder nach der Genehmigung der Durchschnittsmiete nach § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes die laufenden Aufwendungen (Kapitalkosten, Bewirtschaftungskosten), so tritt jeweils eine entsprechend geänderte Durchschnittsmiete an die Stelle der bisherigen Durchschnittsmiete. Bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen gilt Satz 1 nur, soweit sie auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat; als Erhöhung der Aufwendungen gilt auch eine durch Gesetz oder Rechtsverordnung zugelassene Erhöhung eines Ansatzes in der Wirtschaftlichkeitsberechnung.

(4) Bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen, die bis zur Anerkennung der Schlussabrechnung, spätestens jedoch bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit eintritt, bedarf die Erhöhung der Durchschnittsmiete nach Absatz 3 der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen, längstens jedoch drei Monate vor Stellung eines Antrags mit prüffähigen Unterlagen zurück; der Vermieter kann jedoch eine rückwirkende Mieterhöhung nur verlangen, wenn dies bei der Vereinbarung der Miete vorbehalten worden ist.

(5) Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere von Lage, Ausstattung und Zuschchnitt zu berechnen (Einzelmiets). Der Durchschnitt der Einzelmieten muss der Durchschnittsmiete entsprechen.

(6) Die sich nach den Absätzen 1 bis 5 ergebende Einzelmiets zuzüglich zulässiger Umlagen, Zuschläge und Vergütungen ist das zulässige Entgelt im Sinne des § 8 Absatz 1.

(7) Das Nähere über die Ermittlung des zulässigen Entgelts bestimmt die Rechtsverordnung nach § 27.

§ 9a

Ermittlung der Kostenmiete in besonderen Fällen

(1) Wird die Kostenmiete nach Ablauf von sechs Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnungen ermittelt, dürfen bei der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung laufende Aufwendungen, insbesondere Zinsen für die Eigenleistungen, auch dann angesetzt werden, wenn sie in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist.

(2) Die Bewilligungsstelle kann zustimmen, dass demselben Eigentümer gehörende Gebäude mit öffentlich geförderten Wohnungen, die bisher selbständige Wirtschaftseinheiten bildeten, oder mehrere bisherige Wirtschaftseinheiten zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst werden, sofern die Gebäude oder Wirtschaftseinheiten in örtlichem Zusammenhang stehen und die Wohnungen keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen. In die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die bisherigen Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen zu übernehmen. Die sich hieraus ergebende neue Durchschnittsmiete bedarf der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Die öffentlichen Mittel gelten als für sämtliche Wohnungen der neuen Wirtschaftseinheit bewilligt.

(3) Die Bewilligungsstelle kann zustimmen, dass eine Wirtschaftseinheit aufgeteilt wird. Ist eine Wirtschaftseinheit nach Satz 1 aufgeteilt worden, ist insbesondere Wohneigentum an öffentlich geförderten Wohnungen einer Wirtschaftseinheit oder eines Gebäudes begründet worden, sind Wirtschaftlichkeitsberechnungen jeweils für die neuen Wirtschaftseinheiten, für die Gebäude oder für die einzelnen Wohnungen unverzüglich aufzustellen und der Bewilligungsstelle vorzulegen. Absatz 2 Sätze 2 bis 4 gilt entsprechend.

§ 10

Einmalige Leistungen

(1) Eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung eine einmalige Leistung zu erbringen hat, ist, vorbehaltlich der Absätze 2 bis 6, unwirksam. Satz 1 gilt nicht für Einzahlungen auf Geschäftsanteile bei Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder ähnliche Mitgliedsbeiträge.

(2) Die Vereinbarung einer Mietvorauszahlung oder eines Mieterdarlehens als Finanzierungsbeitrag zum Bau der Wohnung ist nur insoweit unwirksam, als die Annahme des Finanzierungsbeitrags nach § 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder nach § 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ausgeschlossen oder nicht zugelassen ist.

(3) Die Vereinbarung einer Mietvorauszahlung oder eines Mieterdarlehens zur Deckung der Kosten für eine Modernisierung, der die zuständige Stelle zugestimmt hat, ist nur unwirk-

sam, soweit die Leistung das Vierfache des nach § 8 zulässigen jährlichen Entgelts überschreitet.

(4) Ist ein von einem Mieter oder einem Dritten nach § 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder § 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zulässigerweise geleisteter Finanzierungsbeitrag oder eine nach Absatz 3 zulässige Leistung wegen einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses dem Leistenden ganz oder teilweise zurückerstattet worden, so ist eine Vereinbarung, wonach der Mietnachfolger oder für ihn ein Dritter die Leistung unter den gleichen Bedingungen bis zur Höhe des zurückerstatteten Betrags zu erbringen hat, zulässig.

(5) Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Im Übrigen gilt § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

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

(7) Soweit eine Vereinbarung nach den Absätzen 1 bis 6 unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

§ 11

Einseitige Mieterhöhung

(1) Ist der Mieter nur zur Entrichtung eines niedrigeren als des nach diesem Gesetz zulässigen Entgelts verpflichtet, so kann der Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich erklären, dass das Entgelt um einen bestimmten Betrag, bei Umlagen um einen bestimmbaren Betrag, bis zur Höhe des zulässigen Entgelts erhöht werden soll. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert ist. Die Berechnung der Kostenmiete ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt, beizufügen. An Stelle einer Wirtschaftlichkeitsberechnung kann auch eine Zusatzberechnung zu der letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder, wenn das zulässige Entgelt von der Bewilligungsstelle auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung genehmigt worden ist, eine Abschrift der Genehmigung beigelegt werden. Hat der Vermieter seine Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, so bedarf es nicht seiner eigenhändigen Unterschrift.

(2) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher zu entrichtenden Entgelts tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung von dem Ersten des übernächsten Monats an ein. Wird die Erklärung bereits vor dem Zeitpunkt abgegeben, von dem an das erhöhte Entgelt nach den dafür maßgebenden Vorschriften zulässig ist, so wird sie frühestens von diesem Zeitpunkt an wirksam. Soweit die

Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ist der Erklärung ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder die Genehmigung der Bewilligungsstelle beigelegt, so hat der Vermieter dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung zu gewähren.

(4) Dem Vermieter steht das Recht zur einseitigen Mieterhöhung nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung der Miete durch ausdrückliche Vereinbarung mit dem Mieter oder einem Dritten ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt.

§ 12

Kündigungsrecht des Mieters

(1) Der Mieter ist im Falle einer Erklärung des Vermieters nach § 11 berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats zu kündigen.

(2) Kündigt der Mieter nach Absatz 1, so tritt die Mieterhöhung nach § 11 nicht ein.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Abschnitt 3

Beginn und Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

§ 13

Beginn der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

(1) Eine Wohnung, für die die öffentlichen Mittel vor der Bezugsfertigkeit bewilligt worden sind, gilt von dem Zeitpunkt an als öffentlich gefördert, in dem der Bescheid über die Bewilligung der öffentlichen Mittel (Bewilligungsbescheid) dem Bauherrn zugegangen ist. Sind die öffentlichen Mittel erstmalig nach der Bezugsfertigkeit der Wohnung bewilligt worden, so gilt die Wohnung, wenn der Bauherr die Bewilligung der öffentlichen Mittel vor der Bezugsfertigkeit beantragt hat, von der Bezugsfertigkeit an als öffentlich gefördert, im Übrigen von dem Zugang des Bewilligungsbescheids an.

(2) Wird die Bewilligung der öffentlichen Mittel vor der Bezugsfertigkeit der Wohnung widerrufen, so gilt die Wohnung als von Anfang an nicht öffentlich gefördert. Das Gleiche gilt, wenn die Bewilligung nach der Bezugsfertigkeit der Wohnung, jedoch vor der erstmaligen Auszahlung der öffentlichen Mittel widerrufen wird.

(3) Für die Anwendung der Vorschriften der Absätze 1 und 2 ist es unerheblich, in welcher Höhe, zu welchen Bedingungen, für welche Zeitdauer und für welchen Finanzierungsraum die öffentlichen Mittel bewilligt worden sind.

(4) Eine Wohnung gilt als bezugsfertig, wenn sie so weit fertig gestellt ist, dass den zukünftigen Bewohnern zugemutet werden kann, sie zu beziehen; die Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde zum Beziehen ist nicht entscheidend. Im Falle des Wiederaufbaus ist für die Bezugsfertigkeit der Zeitpunkt maßgebend, in dem die durch den Wiederaufbau geschaffene Wohnung bezugsfertig geworden ist; Entsprechendes gilt im Falle der Wiederherstellung, des Ausbaus oder der Erweiterung.

§ 14

Einbeziehung von Zubehörräumen,
Wohnungsvergrößerung, Umbau

(1) Werden die Zubehörräume einer öffentlich geförderten Wohnung ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle zu Wohnräumen oder Wohnungen ausgebaut, so gelten auch diese als öffentlich gefördert.

(2) Wird eine öffentlich geförderte Wohnung um weitere Wohnräume vergrößert, so gelten auch diese als öffentlich gefördert.

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

§ 15

Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

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

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

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

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

(3) Sind die öffentlichen Mittel für eine Wohnung lediglich als Zuschuss zur Deckung der für den Bau der Wohnung entstandenen Gesamtkosten bewilligt worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit.

(4) Sind die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden, so gelten die Absätze 1 und 2 nur, wenn die für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes als Dar-

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

§ 16

Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“
bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung

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

(2) Abweichend von Absatz 1 Satz 1 gilt eine Wohnung, für deren Bau ein Darlehen aus öffentlichen Mitteln von nicht mehr als 1.550 Euro bewilligt worden ist, als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung; dabei ist von dem durchschnittlichen Förderungsbetrag je Wohnung des Gebäudes auszugehen.

(3) Sind die für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt oder nach § 69 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ganz abgelöst worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung oder Ablösung; bei Rückzahlung oder Ablösung vor dem 17. Juli 1985 gilt die Wohnung längstens bis zum 16. Juli 1985 als öffentlich gefördert. § 15 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.

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

(5) Sind die öffentlichen Mittel für zwei Wohnungen eines Eigenheimes, eines Kaufeigenheimes oder einer Kleinsiedlung bewilligt worden, so gelten die Absätze 1 bis 3 auch für die einzelne Wohnung, wenn der auf sie entfallende Anteil der als Darlehen gewährten Mittel zurückgezahlt oder abgelöst und der anteilige Zuschussbetrag nicht mehr gezahlt wird; der Anteil errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen zueinander, sofern nicht der Bewilligung ein anderer Berechnungsmaßstab zugrunde gelegen hat. Satz 1 gilt entsprechend für Rückzahlungen und Ablösungen bei Eigentumswohnungen, wenn die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden sind.

§ 17

**Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“
bei Zwangsversteigerung**

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

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

(3) Sind die öffentlichen Mittel bereits vor dem Zuschlag nach § 15 oder § 16 zurückgezahlt, verbleibt es bei den sich auf Grund dieser Rückzahlungen aus § 15 oder § 16 ergebenden Regelungen.

§ 18

Bestätigung

(1) Die zuständige Stelle hat nach dem Vorliegen der Voraussetzungen des § 15, § 16 oder § 17 dem Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse auch dem Mieter schriftlich zu bestätigen, von welchem Zeitpunkt an die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt. Die Bestätigung ist in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlich.

(2) Die zuständige Stelle hat einem Wohnungssuchenden auf dessen Verlangen schriftlich zu bestätigen, ob die Wohnung, die er benutzen will, eine neu geschaffene öffentlich geförderte Wohnung ist. Absatz 1 Satz 1 gilt bei berechtigtem Interesse für den Wohnungssuchenden entsprechend.

Abschnitt 4**Einschränkung von Zinsvergünstigungen
bei öffentlich geförderten Wohnungen**

§ 18 a

Höhere Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen

(1) Öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder des § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, die vor dem 1. Januar 1960 als öffentliche Baudarlehen bewilligt worden sind, können mit einem Zinssatz bis höchstens 8 vom Hundert jährlich verzinst werden, wenn dies durch Rechtsverordnung bestimmt ist; § 18 b Absatz 2 ist anzuwenden. Dies gilt auch, wenn vertraglich eine Höherverzinsung ausdrücklich ausgeschlossen ist. Eine Vereinbarung, nach der eine höhere Verzinsung des öffentlichen Baudarlehen verlangt werden kann, bleibt unberührt.

(2) Öffentliche Mittel, die nach dem 31. Dezember 1959, jedoch vor dem 1. Januar 1970 als öffentliche Baudarlehen bewilligt worden sind, können mit einem Zinssatz bis höchstens 6 vom Hundert jährlich verzinst werden; Absatz 1 gilt im Übrigen entsprechend.

(3) Der Senat wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung sicherzustellen, dass die aus der höheren Verzinsung nach den Absätzen 1 und 2 folgenden Durchschnittsmieten bestimmte Beträge, die für die öffentlich geförderten Wohnungen nach Gemeindegrößenklassen und unter Berücksichtigung von Alter und Ausstattung der Wohnungen festgelegt werden, nicht übersteigen. Sie haben dabei die sich aus der höheren Verzinsung ergebende Mieterhöhung angemessen zu begrenzen. Einwendungen gegen die Auswirkungen der Zinserhöhung sind dabei nur innerhalb einer festzusetzenden Ausschlussfrist von höchstens sechs Monaten seit Zugang der Mitteilung über die Zinserhöhung zuzulassen.

(4) Soweit bei Wohnungen, für die die öffentlichen Baudarlehen vom 1. Januar 1960 an bewilligt worden sind, die Durchschnittsmiete auf Grund einer nach der Zinserhöhung durchgeführten Modernisierung die nach Absatz 3 bestimmten Beträge nicht nur unerheblich überschreitet, ist der nach Absatz 2 festgesetzte Zinssatz auf Antrag des Verfügungsberechtigten oder des Mieters entsprechend herabzusetzen.

(5) Eine Zinserhöhung nach den Absätzen 1 und 2 ist bei Familienheimen in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen sowie bei solchen Eigentumswohnungen, die vom Eigentümer oder seinen Angehörigen genutzt werden, nur unter den Voraussetzungen des § 44 Absatz 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zulässig. Dabei ist die aus der höheren Verzinsung folgende Mehrbelastung angemessen zu begrenzen. Absatz 3 Satz 3 gilt entsprechend.

(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten für Annuitätsdarlehen entsprechend.

§ 18 b

Berechnung der neuen Jahresleistung

(1) Die für das Wohnungswesen zuständige Behörde trifft nähere Bestimmungen über die Durchführung der höheren Verzinsung.

(2) Die darlehensverwaltende Stelle hat bei der Erhöhung des Zinssatzes die neue Jahresleistung für das öffentliche Baudarlehen in der Weise zu berechnen, dass der erhöhte Zinssatz und der Tilgungssatz auf den ursprünglichen Darlehensbetrag bezogen werden; ein Verwaltungskostenbeitrag bis zu 0,5 vom Hundert ist auf den Zinssatz nicht anzurechnen. Die Zinsleistungen sind nach der Darlehensrestschuld zu berechnen und die durch die fortschreitende Darlehensstilgung ersparten Zinsen zur erhöhten Tilgung zu verwenden.

(3) Die darlehensverwaltende Stelle hat dem Darlehensschuldner die Erhöhung des Zinssatzes, die Höhe der neuen Jahresleistung sowie den Zahlungsabschnitt, für den die höhere Leistung erstmalig entrichtet werden soll, schriftlich mitzuteilen.

(4) Die höhere Leistung ist erstmalig für denjenigen nach dem Darlehensvertrag maßgeblichen Zahlungsabschnitt zu entrichten, der frühestens nach Ablauf von zwei Monaten nach dem Zugang der in Absatz 3 bezeichneten Mitteilung beginnt. Der Zeitpunkt der Fälligkeit bestimmt sich nach dem Darlehensvertrag.

§ 18 c

Öffentliche Baudarlehen verschiedener Gläubiger

(1) Sind für die Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit öffentliche Baudarlehen von verschiedenen Gläubigern gewährt worden und wird für diese Baudarlehen eine höhere Verzinsung nach § 18 a verlangt, so haben die Gläubiger möglichst einheitliche Zinssätze festzusetzen und diese

so zu bemessen, dass sich die zulässige Durchschnittsmiete nicht um mehr, als nach § 18 a Absatz 3 zulässig ist, erhöht. Werden die Zinssätze für diese öffentlichen Baudarlehen nacheinander erhöht und würde durch die spätere Erhöhung des Zinssatzes für eines dieser Darlehen die Durchschnittsmiete über den nach § 18 a Absatz 3 zulässigen Umfang hinaus erhöht werden, so ist auf Verlangen des Gläubigers dieses Darlehens der vorher erhöhte Zinssatz für die anderen Darlehen so weit herabzusetzen, dass bei möglichst einheitlichem Zinssatz der öffentlichen Baudarlehen der nach § 18 a Absatz 3 zulässige Erhöhungsbetrag nicht überschritten wird; die Herabsetzung darf frühestens von dem Zeitpunkt an verlangt werden, von dem an die spätere Zinserhöhung wirksam werden soll.

(2) Die für das Wohnungswesen zuständige Behörde trifft die näheren Bestimmungen über die Festsetzung der Zinssätze nach Absatz 1. Im Übrigen gelten die Vorschriften des § 18 b sinngemäß.

§ 18 d

Entsprechende Anwendung für Wohnungsfürsorgemittel

§ 18 a gilt für Darlehen, die nach § 87 a Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes aus Wohnungsfürsorgemitteln der Freien und Hansestadt Hamburg bewilligt worden sind, sinngemäß mit der Maßgabe, dass Zinserhöhungen durch eine Rechtsverordnung bestimmt werden.

§ 18 e

Mieterhöhung

(1) Für die Durchführung einer Mieterhöhung auf Grund der höheren Verzinsung oder der Herabsetzung der Zins- und Tilgungshilfen oder der Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen nach den §§ 18 a bis 18 c finden die Vorschriften des § 11 Absatz 1, 2 und 4 Anwendung. Soweit sich eine Mieterhöhung nur auf Grund der §§ 18 a bis 18 c ergibt, braucht der Vermieter jedoch abweichend von § 11 Absatz 1 der Erklärung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einen Auszug daraus oder eine Zusatzberechnung nicht beizufügen; er hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Mitteilung der darlehensverwaltenden Stelle nach § 18 b Absatz 3 und, soweit eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, auch in diese zu gewähren.

(2) Für Mieterhöhungen auf Grund der §§ 18 a bis 18 c ist eine vertragliche Vereinbarung, wonach eine höhere Miete für eine zurückliegende Zeit verlangt werden kann, unwirksam.

Abschnitt 5

Schlussvorschriften

§ 19

Gleichstellungen

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes für Wohnungen gelten für einzelne öffentlich geförderte Wohnräume entsprechend, soweit sich nicht aus Inhalt oder Zweck der Vorschriften etwas anderes ergibt.

(2) Dem Vermieter einer öffentlich geförderten Wohnung steht derjenige gleich, der die Wohnung einem Wohnungssuchenden auf Grund eines anderen Schuldverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, zum Gebrauch überlässt. Dem Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung steht derjenige gleich, der die Wohnung auf Grund eines anderen Schuldverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, bewohnt.

(3) Dem Verfügungsberechtigten steht ein von ihm Beauftragter gleich.

(4) Dem Bauherrn eines Kaufeigenheims oder einer Kauf-eigentumswohnung steht der Bewerber gleich, wenn diesem die öffentlichen Mittel nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligt worden sind.

§ 20

Wohnheime

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für öffentlich geförderte Wohnheime.

§ 21

Untermietverhältnisse

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten sinngemäß für den Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung, wenn dieser die Wohnung ganz oder mit mehr als der Hälfte der Wohnfläche untervermietet. Wird nur ein Teil der Wohnung untervermietet, finden jedoch die Vorschriften des § 3 Absätze 1, 4 und 5 sowie der §§ 4 und 6 Absatz 3 in Verbindung mit § 18 Absatz 1 Satz 2 Nummern 1 und 2 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes keine Anwendung.

(2) Vermietet der Verfügungsberechtigte einen Teil der von ihm genutzten Wohnung, sind die Vorschriften dieses Gesetzes nur anzuwenden, wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche vermietet wird; die Vorschriften des § 3 Absätze 1, 4 und 5 sowie § 4 und § 6 Absatz 3 in Verbindung mit § 18 Absatz 1 Satz 2 Nummern 1 und 2 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes finden keine Anwendung.

§ 22

Erweiterter Anwendungsbereich

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

§ 23

Verwaltungszwang

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

§ 24

Maßnahmen bei Gesetzesverstößen

(1) Für die Zeit, während der Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die Vorschriften des § 3, § 6 Absatz 3, § 8 Absätze 1 und 3 sowie der §§ 9, 9a, 10 oder des § 21 oder gegen die nach § 4 erlassenen Vorschriften verstößt, kann die zuständige Stelle durch Verwaltungsakt von dem Verfügungsberechtigten Geldleistungen bis zu 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung monatlich, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. Für die Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert der Wohnung und die Schwere des Verstoßes maßgebend.

(2) Bei einem schuldhaften Verstoß des Verfügungsberechtigten gegen die in Absatz 1 bezeichneten Vorschriften kann der Gläubiger die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel fristlos kündigen; er soll sie bei einem Verstoß gegen § 6 Absatz 3 in Verbindung § 18 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes kündigen. Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen und Zinszuschüsse können für die in Absatz 1 bezeichnete Zeit zurück-

gefordert werden. Soweit Darlehen oder Zuschüsse bewilligt, aber noch nicht ausgezahlt sind, kann die Bewilligung widerrufen werden.

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

(4) Die zuständige Stelle hat die nach Absatz 1 eingezogenen Geldleistungen an die vom Senat bestimmte Stelle abzuführen; sie sind für die Wohnraumförderung einzusetzen.

§ 25

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 2 in Verbindung mit § 18 Absatz 5 Satz 1 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes eine Mitteilung nicht, richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht,
2. eine Wohnung entgegen § 3 Absatz 2 bis 5 oder entgegen den nach § 4 erlassenen Vorschriften zum Gebrauch überlässt oder belässt,
3. entgegen § 6 Absatz 3 in Verbindung mit § 18 Absatz 1 Satz 2 Nummern 1 oder 2 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes eine Wohnung selbst nutzt oder länger als sechs Monate leer stehen lässt,
4. für die Überlassung einer Wohnung ein höheres Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, als nach den §§ 8 bis 10 zulässig ist, oder
5. entgegen § 6 Absatz 3 in Verbindung mit § 18 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes eine Wohnung anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro je Wohnung, in den Fällen des Absatzes 1 Nummern 2 und 3 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 4 mit einer Geldbuße bis zu 15.000 Euro und in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 5 mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

(3) Die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nummer 4 kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden, wenn jemand vorsätzlich oder leichtfertig ein wesentlich höheres Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, als nach den §§ 8 bis 10 zulässig ist.

§ 26

Weitergehende Verpflichtungen

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

§ 27

Ermächtigungen

Der Senat wird ermächtigt, zur Durchführung der §§ 8 bis 10 und des § 18e durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die Berechnung der Wirtschaftlichkeit, namentlich auch über die Ermittlung und Anerkennung der Gesamtkosten, der Finanzierungsmittel, der laufenden Aufwendungen (Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten) und der Erträge, die Ermittlung und Anerkennung von Änderungen der Kosten und Finanzierungsmittel, die Begrenzung der Ansätze und Ausweise sowie die Bewertung der Eigenleistung,
2. die Zulässigkeit und Berechnung von Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen,
3. die Berechnung von Wohnflächen,
4. die Genehmigung zum Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete,
5. die Mietpreisbildung und Mietpreisüberwachung.

In der Rechtsverordnung ist vorzusehen, dass

1. in Fällen, in denen die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel nach § 16 vorzeitig zurückgezahlt und durch andere Finanzierungsmittel ersetzt worden sind, für die neuen Finanzierungsmittel keine höhere Verzinsung angesetzt werden darf, als im Zeitpunkt der Rückzahlung für das öffentliche Baudarlehen zu entrichten war, solange die Bindung nach § 8 besteht;
2. in Fällen, in denen nach § 15 Absatz 2 Satz 2 oder § 16 Absatz 2 oder 5 nur noch einzelne Wohnungen eines Gebäudes als öffentlich gefördert gelten, für die Ermittlung der Kostenmiete dieser Wohnungen die bisherige Art der Wirtschaftlichkeitsberechnung und die im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zulässigen Ansätze für Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufende Aufwendungen weiterhin in der Weise maßgebend bleiben, wie sie für alle bisherigen öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes maßgebend gewesen wären.

§ 28

Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung

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

§ 29

Übergangsbestimmungen

(1) Wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen, die auf der Grundlage des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2405), zuletzt geändert am 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407, 2417) ergangen sind, gelten weiter. Verfahren nach dem Wohnungsbindungsgesetz, die vor dem 1. April 2008 eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Vorschriften abgeschlossen.

(2) Bis zum Erlass von Vorschriften nach § 27 finden nach Maßgabe des § 1 für Verfahren nach diesem Gesetz entsprechend Anwendung

1. die Neubaumietenverordnung in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204), zuletzt geändert am 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2350),
2. die Zweite Berechnungsverordnung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert am 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2349), mit den Maßnahmen, dass
 - a) der Ermittlung der Betriebskosten (§ 27 Absatz 1 Satz 2 der Zweiten Berechnungsverordnung) ab dem Erlass von Vorschriften auf der Grundlage des § 556 Absatz 1 Satz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs jeweils diese Vorschriften zugrunde zu legen sind,

- b) es, wenn die Wohnfläche nach § 42 der Zweiten Berechnungsverordnung berechnet worden ist, bei dieser Berechnung verbleibt; nur wenn eine bauliche Änderung am Wohnraum eine Neuberechnung der Wohnfläche notwendig macht, ist die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.

Absatz 1 gilt entsprechend.

§ 30

Ersetzung von Bundesrecht

Dieses Gesetz ersetzt gemäß Artikel 125 a Absatz 1 des Grundgesetzes in seinem Geltungsbereich das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2405) in der geltenden Fassung.

Artikel 3

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum

Das Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum vom 8. März 1982 (HmbGVBl. S. 47), geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 254), wird wie folgt geändert:

1. Der Titel erhält folgende Fassung: „Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz – HmbWoSchG)“.
2. Die Inhaltsübersicht erhält folgende Fassung:

Inhaltsübersicht

Erster Abschnitt

Einführungsvorschriften

- § 1 Grundsätze
- § 2 Begriffsbestimmung, Anwendbarkeit

Zweiter Abschnitt

Anforderungen an die Erhaltung und Pflege von Wohnraum

- § 3 Erfüllung von Mindestanforderungen
- § 4 Instandsetzung
- § 5 Ausnahmen
- § 6 Unbewohnbarkeitserklärung
- § 7 Belegung
- § 8 Benutzung

Dritter Abschnitt

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

- § 9 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
- § 10 Genehmigungsgründe
- § 11 Nebenbestimmungen
- § 12 Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot

Vierter Abschnitt

Verfahren

- § 13 Mitwirkungs- und Duldungspflicht
- § 14 Freiwillige Abhilfe, Informationsrecht

Fünfter Abschnitt

Ordnungswidrigkeiten und Schlussvorschriften

- § 15 Ordnungswidrigkeiten
- § 16 Einschränkung eines Grundrechts

§ 17 Berechnung der Wohnfläche

§ 18 Verhältnis zu anderen Vorschriften

§ 19 Schlussbestimmung“.

3. Die Überschrift des Ersten Abschnitts erhält folgende Fassung: „Einführungsvorschriften“.
4. § 1 erhält folgende Fassung:

„§ 1

Grundsätze

(1) Wohnraum muss sich zu jeder Zeit in einem Zustand befinden, der seinen Gebrauch zu Wohnzwecken ohne erhebliche Beeinträchtigungen zulässt. Er muss so benutzt werden, dass Bewohner und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.

(2) Die zuständige Behörde hat die Aufgabe, auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsmäßige Nutzung von Wohnraum hinzuwirken und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu treffen.“

5. Im Ersten Abschnitt wird hinter § 1 folgender neuer § 2 eingefügt:

„§ 2

Begriffsbestimmung, Anwendbarkeit

(1) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes ist jeder einzelne Raum, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist.

(2) Für Wohnraum, der zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt wird, gelten die Vorschriften des Dritten Abschnitts dieses Gesetzes, soweit die Zweckentfremdung genehmigungspflichtig ist.

(3) Die Vorschriften des Zweiten Abschnittes dieses Gesetzes gelten nicht für Wohnraum, den der Verfügungsberechtigte selbst bewohnt.“

6. Der bisherige § 2 wird aufgehoben.
7. § 3 wird neuer § 4 und wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Satz 1 wird die Textstelle „Wohngebäuden, Wohnungen, Wohnräumen oder ihren Außenanlagen“ durch das Wort „Wohnraum“ ersetzt.
 - b) Absatz 2 Nummer 2 wird gestrichen. Die Nummern 3 bis 5 werden neue Nummer 2 bis 4.
8. Der bisherige § 4 wird neuer § 3 und in Absatz 1 wird die Textstelle „Wohngebäuden, Wohnungen oder Wohnräumen“ durch das Wort „Wohnraum“ ersetzt.
9. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Von Anordnungen nach § 3 oder § 4 kann für die Dauer eines Jahres abgesehen werden, wenn der Verfügungsberechtigte nachgewiesen hat, dass der Wohnraum auf Grund der ihm erteilten Genehmigung der zuständigen Behörde anderen als Wohnzwecken zugeführt, insbesondere abgebrochen werden darf.“

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Von Anordnungen nach § 3 oder § 4 ist bei Wohngebäuden oder Wohnungen abzusehen, wenn die erforderlichen Maßnahmen nur mit einem Kostenaufwand durchgeführt werden können, der bei Wohngebäuden zwei Drittel des ortsüblichen Neubauwertes des Gebäudes, bei einzelnen Wohnungen zwei Drittel ihres anteili-

gen ortsüblichen Neubauwertes überschreiten würde. Der ortsübliche Neubauwert ist der Geldbetrag, der aufzuwenden ist, um das Gebäude in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort wieder aufzubauen.“

- c) In Absatz 3 Satz 3 wird die Textstelle „Rechtsvorgänger öffentlich-rechtliche Instandsetzungspflichten“ durch die Textstelle „Rechtsvorgänger wesentliche öffentlich-rechtliche Instandsetzungspflichten in erheblicher Weise“ ersetzt.
10. § 6 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:
- „Die zuständige Behörde kann Wohnraum für unbewohnbar erklären, wenn die Mindestanforderungen im Sinne von § 3 Absatz 2 nicht erfüllt sind oder wenn Mängel der in § 4 Absatz 2 genannten Art den Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigen und deswegen gesundheitliche Schäden für die Bewohner zu befürchten sind.“
- b) Absatz 2 Satz 2 wird gestrichen.
- c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
- aa) Satz 1 erhält folgende Fassung:
- „Wer für unbewohnbar erklärten Wohnraum bewohnt, ist verpflichtet, diesen bis zu einem von der zuständigen Behörde zu bestimmenden Zeitpunkt zu räumen.“
- bb) In Satz 2 werden die Wörter „bei Nutzungsberechtigten“ durch die Textstelle „im Falle des Absatzes 4 Satz 1“ ersetzt.
- cc) Es wird folgender Satz angefügt:
- „Dieses gilt jedoch nicht, wenn auf Grund des Zustands des Wohngebäudes, der Wohnung oder des Wohnraums eine unmittelbare Gefahr für Leib, Leben und Gesundheit der Bewohner besteht.“
- d) Absatz 5 Satz 1 erhält folgende Fassung:
- „Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum darf nicht mehr für Wohnzwecke oder ohne Genehmigung für andere Nutzungszwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden. Der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen der zuständigen Behörde für unverzügliche Räumung zu sorgen.“
11. § 7 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 Satz 2 werden hinter das Wort „Küche“ die Wörter „und Bad“ eingefügt.
- b) In Absatz 3 Satz 1 werden die Wörter „von dem Verfügungsberechtigten oder den Bewohnern“ durch die Wörter „vom Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten“ ersetzt.
12. In § 8 Absatz 1 wird die Textstelle „Wohngebäuden, Wohnungen, Wohnräumen oder ihren Außenanlagen dürfen“ durch die Wörter „Wohnraum dürfen“ ersetzt.
13. Die Überschrift des Dritten Abschnitts erhält folgende Fassung:
- „Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“.
14. Hinter § 8 werden im Dritten Abschnitt folgende neue §§ 9 bis 11 eingefügt:

„§ 9

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

(1) Sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders

gefährdet ist, darf Wohnraum im Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde zugeführt werden. Der Senat wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung befristet oder unbefristet festzustellen, ob eine Gefährdungslage im Sinne des Satzes 1 gegeben ist. Die zuständige Behörde darf Gebiete, Ortsteile oder Bezirke vom Genehmigungserfordernis nach Satz 1 im öffentlichen Interesse freistellen, wenn dies im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler und ausgewogener Siedlungsstrukturen, ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer, kultureller Verhältnisse oder zur Durchsetzung stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen geboten erscheint.

(2) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Ohne Genehmigung verboten ist jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird. Als Zweckentfremdung gelten insbesondere

1. die Verwendung von Wohnraum für ausschließlich gewerbliche oder freiberufliche Zwecke,
2. die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung,
3. der Abbruch von Wohnraum,
4. das Unbrauchbarmachen durch Zerstören von Wohnraum,
5. das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten.

Findet die gewerbliche oder freiberufliche Nutzung in der Hauptwohnung der Nutzungsberechtigten statt und beträgt weniger als 50 vom Hundert der Gesamtwohnfläche, so ist im Zweifel anzunehmen, dass gleichzeitig die Wohnnutzung aufrechterhalten wird und damit keine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes vorliegt.

(3) Verfügungsberechtigte haben die Verpflichtung, Zweckentfremdungen im Sinne dieses Gesetzes abzuwenden.

§ 10

Genehmigungsgründe

(1) Die Genehmigung nach § 9 ist auf Antrag des Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn ein öffentliches oder ein berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt. Der Nutzungsberechtigte darf im Einvernehmen mit dem Verfügungsberechtigten einen Antrag nach Satz 1 stellen.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum gleicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel aus. Ein beachtliches Angebot im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn

1. der Ersatzwohnraum innerhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes geschaffen wird,
2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ein zeitlicher Zusammenhang besteht,
3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum übereinstimmt,

4. der Ersatzwohnraum nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum ist,
5. der Ersatzwohnraum nicht als Luxuswohnraum anzusehen ist, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet, und
6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zu Verfügung steht.

§ 11

Nebenbestimmungen

(1) Die Genehmigung kann dem Verfügungsberechtigten oder dem Nutzungsberechtigten befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden. Das Ersatzwohnraumangebot kann durch Nebenbestimmungen gesichert werden.

(2) Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung des Wohnraums entsteht, ausgleichen. Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall abgesenkt werden, insbesondere wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung oder Abwanderung führen würde. Das Gleiche gilt, wenn die Zweckentfremdung nachweislich in erheblichem Maße der Sicherung bestehender oder der Schaffung neuer Arbeitsplätze dient.“

15. Der bisherige § 9 wird neuer § 12 und wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 wird die Textstelle „Werden Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume entgegen der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 7. Dezember 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 223)“ durch die Textstelle „Wird Wohnraum entgegen § 9“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- aa) In Satz 1 wird die Textstelle „Sind Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume entgegen der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum so verändert worden, dass sie nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind“ durch die Textstelle „Ist Wohnraum entgegen § 9 so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist“ ersetzt.

bb) Es wird folgender Satz angefügt:

„Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für den Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so kann die zuständige Behörde die Schaffung von Ersatzwohnraum nach § 10 Absatz 2 oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung nach § 11 Absatz 1 verlangen.“

16. Die bisherigen §§ 10 bis 12 werden aufgehoben.

17. § 13 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 wird die Textstelle „der Wohngebäude, Wohnungen, Wohnräume und ihrer Außenanlagen“ durch die Wörter „des Wohnraumes“ ersetzt.

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Besteht begründeter Verdacht, dass Wohnraum entgegen § 6 unzulässig benutzt wird, nach § 7 überbelegt ist oder ohne Genehmigung nach § 9 nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, sind die Beauftragten der zuständigen Behörde auch ohne Ankündigung jederzeit zum Betreten berechtigt.“

c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

- aa) Der zweite Halbsatz wird gestrichen und das Semikolon durch einen Punkt ersetzt.

bb) Es wird folgender Satz angefügt:

„Wird Wohnraum nach Auszug des letzten Bewohners nicht innerhalb von sechs Monaten wieder zu Wohnzwecken genutzt, so ist der Verfügungsberechtigte außerdem auf Verlangen der zuständigen Behörde verpflichtet, ihr unverzüglich die Gründe dafür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorge-sehene Miete mitzuteilen.“

d) In Absatz 4 wird die Textstelle „die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume“ durch die Wörter „den Wohnraum“ ersetzt.

e) Es wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) Auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte sind nach § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 der Verwaltungsgerichtsordnung sofort vollziehbar und gelten auch für und gegen den Rechtsnachfolger.“

18. § 14 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 2 wird das Wort „soll“ durch das Wort „kann“ ersetzt.

b) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Die Verfügungsberechtigten sollen von Anordnungen und Genehmigungen, die sie berühren und an den Nutzungsberechtigten oder an die Bewohner gerichtet werden, eine Durchschrift erhalten. Dies gilt entsprechend für den Nutzungsberechtigten bei Anordnungen oder Genehmigungen, die sich an den Verfügungsberechtigten oder die Bewohner richten.“

19. § 15 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- aa) Nummer 4 wird durch folgende Nummern 4 bis 6 ersetzt:

- „4. entgegen § 9 Absatz 2 ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt,
5. entgegen § 9 Absatz 3 eine Zweckentfremdung nicht abwendet, obwohl dies zumutbar war,
6. entgegen § 11 Absatz 1 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,“.

bb) Die bisherige Nummer 5 wird Nummer 7.

- b) In Absatz 2 wird die Zahl „25 000“ durch die Zahl „50 000“ ersetzt.

20. § 17 erhält folgende Fassung:

„§ 17

Berechnung der Wohnfläche

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Der Senat wird ermächtigt, zur

Durchführung dieses Gesetzes durch Rechtsverordnung Vorschriften zur Berechnung der Grundfläche und zur Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche zu erlassen. Bis zum Erlass einer Verordnung nach Satz 2 ist die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.“

Artikel 4

Änderung des Hamburgischen Meldegesetzes

§ 2 Absatz 2 Nummer 7 des Hamburgischen Meldegesetzes in der Fassung vom 3. September 1996 (HmbGVBl. S. 231), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), erhält folgende Fassung:

„7. für die Mitwirkung bei der Erfüllung von Aufgaben nach dem Wohnungsbindungsrecht die Tatsache, dass sich eine Anschrift auf eine nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung, nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz geförderte und noch gebundene Wohnung bezieht,“.

Artikel 5

Aufhebung von Rechtsvorschriften

§ 1

Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in Hamburg in der Fassung vom 7. Juli 1998 (HmbGVBl. S. 125) in der geltenden Fassung wird aufgehoben.

§ 2

Auf Grund von § 5a des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl.

I S. 2405), zuletzt geändert am 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407, 2417), in Verbindung mit Artikel 80 Absatz 4 des Grundgesetzes wird die Verordnung zu § 5 a des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 vom 28. Juli 1970 (HmbGVBl. S. 233) aufgehoben.

Artikel 6

Übergangsbestimmung zu Artikel 3

Auf der Grundlage des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum in der bisher geltenden Fassung und der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 7. Dezember 1971 (HmbGVBl. 1971 S. 223) wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen gelten weiter. Dies gilt nicht für die laufenden Ausgleichszahlungen im Rahmen einer Zweckentfremdung von Wohnraum in Gebieten, die nach Artikel 3 Nummer 14 (§ 9 Absatz 1 Satz 3 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes) dieses Gesetzes vom Genehmigungserfordernis freigestellt sind. Diese Zahlungsverpflichtungen werden mit Bekanntgabe der Freistellungsentscheidung unwirksam.

Artikel 7

Ermächtigung zur Neubekanntmachung

Der Senat wird ermächtigt, den Wortlaut des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes in der nunmehr geltenden Fassung mit neuem Datum bekannt zu machen und dabei Übergangs- und Schlussbestimmungen wegzulassen.

Artikel 8

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. April 2008 in Kraft.

Ausgefertigt Hamburg, den 19. Februar 2008.

Der Senat

**Beschluss nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuches zur
Siebenundsechzigsten Änderung des Flächennutzungsplans
für die Freie und Hansestadt Hamburg**

Vom 19. Februar 2008

Die Bürgerschaft hat den nachstehenden Beschluss gefasst:

(1) Die Siebenundsechzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485), beschlossen am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 87) für den Geltungsbereich zwischen den Straßen Neß-Hauptdeich, Neßdeich, Finkenwerder Norderdeich, Ostfrieslandstraße, Aue-Hauptdeich als nördlicher Grenze und einer Linie etwa 10 m südlich der Alten Süderelbe sowie dem südlichen Bereich der Schlickdeponie Francop und der Hohenwischer Straße als südlicher Grenze (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteile 138, 139 und Bezirk Harburg, Ortsteile 715, 719 und 720) wird im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), rückwirkend in Kraft gesetzt.

(2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Absatz 5 Satz 3 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können bei den örtlich zu-

ständigen Bezirksämtern während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke bei den Bezirksämtern vorhanden sind, werden sie kostenfrei zur Verfügung gestellt.

2. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans zuständigen Behörde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Ausgefertigt Hamburg, den 19. Februar 2008.

Der Senat

**Fünfte Verordnung
über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass
von besonderen Ereignissen im Bezirk Hamburg-Mitte**

Vom 26. Februar 2008

Auf Grund von § 8 Absatz 1 des Ladenöffnungsgesetzes
vom 22. Dezember 2006 (HmbGVBl. S. 611) wird verordnet:

§ 1

Sonntagsverkaufszeiten im Bezirk Hamburg-Mitte

(1) Verkaufsstellen dürfen am Sonntag, dem 6. April 2008, aus Anlass der Veranstaltung „Hamburgs City – Hier spielt die Musik!“ in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet sein.

(2) Die Freigabe der Öffnungszeiten nach Absatz 1 wird gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 des Ladenöffnungsgesetzes beschränkt auf das von Zollkanal – Binnenhafen – Norderelbe und den Straßen Helgoländer Allee – Millerntorplatz – Holstenwall – Gorch-Fock-Wall – Esplanade – Lombardsbrücke – Ferdinandstor – An der Alster – Lohmühlenstraße – Berliner Tor – Spaldingstraße – Deichtorplatz – Oberbaumbrücke umgrenzte Gebiet des Bezirksamtsbereichs Hamburg-Mitte.

§ 2

Schlussvorschrift

Die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Ladenschluss vom 12. Mai 1998 (HmbGVBl. S. 68), zuletzt geändert am 19. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 386), bleibt unberührt.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 26. Februar 2008.