



Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und
Landesentwicklung, Postfach 31 29, 65021 Wiesbaden

Magistrat der Stadt
Offenbach am Main
- Dezernat II -

63061 Offenbach

Dst.-Nr. 0458
Bearbeiter/in MR Roth / ki
Telefon 815 - 2970
Telefax 815 - 2219
E-Mail walter.roth@hmwvl.hessen.de

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom 26. Juni 2007

Datum 16. Juli 2007

**Durchführung des Hessischen Gesetzes zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (HessAFWoG) und Festlegung der erhebungspflichtigen Gemeinden durch die Verordnung zur Ausführung des Hessischen Gesetzes zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AusfVOHessAFWoG)
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach zur Fehlbelegungsabgabe**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Simon,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Hessische Staatskanzlei hat Ihr Schreiben vom 26. Juni 2007 zuständigkeitshalber an mich weitergeleitet.

Dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10. Mai 2007 und der daraufhin von Ihnen im Schreiben vom 26. Juni 2007 geäußerten Anregung kann nicht entsprochen werden.

Eine Regelung, durch die die Erhebung der Abgabe in das Ermessen der Kommunen gestellt wird und die Abgabe nach der Entscheidung der jeweiligen Kommune auf einzelne Wohngebiete beschränkt werden kann, wäre verfassungswidrig. Eine entsprechende Rechtsverordnung hätte auch in einem Normenkontrollverfahren keinen Bestand.

Das Bundesverfassungsgericht hat bereits in seinem Beschluss vom 8. Juni 1988 (BVerfGE 78, 249 ff) ausdrücklich festgestellt, dass die erhebungspflichtigen Gemeinden so zu bestimmen sind, dass grundsätzlich alle erfasst werden, die nicht mehr gerechtfertigte Subventionsvorteile in Anspruch nehmen. Andernfalls wäre die Regelung wegen Verstoßes gegen das Gleichbehandlungsgebot des Art. 3 des Grundgesetzes verfassungswidrig.

Selbstverständlich sind nur solche Gemeinden in die Erhebungspflicht einzubeziehen, in denen öffentlich geförderte Wohnungen mit subventionierten Mieten vorhanden sind. Weitere Voraussetzung für die Einbeziehung einer Gemeinde in die Erhebungspflicht ist das Vorliegen eines Subventionsvorteils. Ein solcher Subventionsvorteil besteht nur, wenn die Kostenmieten bzw. die höchstzulässigen Mieten öffentlich geförderter Mietwohnungen die ortsüblichen Mieten vergleichbarer, nicht preisgebundener Mietwohnungen erheblich unterschreiten.

Nur ausnahmsweise kann trotz Vorliegens der Voraussetzungen auf die Erhebung der Abgabe verzichtet werden, wenn sachgerechte Erwägungen dies zu rechtfertigen vermögen. „ Als Grund für eine Ungleichbehandlung kommt nach Sachlage allenfalls in Betracht, den Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe möglichst gering zu halten" (BVerfGE 78, 249, 288). Dementsprechend wurde das (Bundes-) Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG) geändert. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 AFWoG kann für eine Gemeinde von der Erhebung der Abgabe abgesehen werden, „wenn der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichszahlung in einem unangemessenen Verhältnis zu den erwarteten Einnahmen stehen würde". Andere Gründe, die den Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot rechtfertigen würden, sind nicht ersichtlich.

Bei den jeweils vor Beginn eines neuen Leistungszeitraums in Erwägung gezogenen Änderungen des Geltungsbereichs der Erhebungspflicht wird deshalb auch für jede erhebungspflichtige Gemeinde überprüft, ob das Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag noch angemessen ist. Aus diesem Grunde wurden die erhebungspflichtigen Gemeinden mit Eriass vom 15. März 2007 gebeten, anhand eines dem Eriass beigefügten Fragebogens die für die Überprüfung der Angemessenheit des Aufwandes erforderlichen Daten bis spätestens zum 4. Mai 2007 zur Verfügung zu stellen. Trotz mehrfacher Mahnungen liegen allerdings bis heute leider noch nicht alle Daten vor.

Soweit die Erhebung auf „eingegrenzte Wohngebiete" beschränkt werden soll, könnte dieses Ziel durch Freistellungen anderer Gebiete erreicht werden. Freilich kann nicht das gesamte Stadtgebiet mit Ausnahme einzelner Quartiere freigestellt werden, sondern bei fortbestehender Erhebungspflicht insgesamt lediglich einzelne Wohngebiete.

Gemäß § 1 Abs. 1 HessAFWoG werden die Ausgleichszahlungen auch in Hessen nach dem (Bundes-) Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen erhoben. Die bundesrechtlichen Vorschriften sind demnach anwendbar, soweit das hessische Gesetz nicht eine andere Regelung enthält.

Ausnahmen von der Erhebungspflicht sind im § 2 des Bundesgesetzes geregelt. Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 5 AFWoG entfällt die Erhebung der Abgabe in einem Gebiet, in dem die öffentlich geförderten Wohnungen von den Belegungsbindungen gemäß § 30 Abs. 1 WoFG bzw. § 7 Abs. 1 WoBindG freigestellt worden sind. Voraussetzung ist also jeweils die Freistellung von Belegungsbindungen, damit entfällt in dem jeweiligen Gebiet unmittelbar auch die Erhebung von Ausgleichszahlungen nach den Vorschriften des HessAFWoG.

Wegen der zwingenden verfassungsrechtlichen Grundsätze können die Ausführungsbestimmungen nicht in dem von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main gewünschten Sinne geändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Roth)