

05.11.84

Wo - Fz - In - R - Wi

Empfehlungen

der Ausschüsse

zum

Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung wohnungsrechtlicher
Vorschriften

(Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz 1984 - WoVereinfG 1984)

Punkt der 543. Sitzung des Bundesrates am 16. November 1984

A

Der federführende Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen (Wo),
der Finanzausschuß (Fz)

und

der Rechtsausschuß (R)

empfehlen dem Bundesrat, gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grund-
gesetzes zu dem Gesetzentwurf wie folgt Stellung zu nehmen:

- Wo
1. Zu Art. 1 vor Nr. 1, zu Nr. 5 Buchst. a (§ 1 Abs. 2 Satz 5, § 26 Abs. 1 Satz 3 II. WoBauG)
Zu Art. 3 vor Nr. 1, zu Nr. 3 Buchst. a (§ 1 Abs. 2 Satz 5, § 15 Abs. 1 Satz 3 WoBauG Saar)

In Art. 1 ist vor Nummer 1 folgende Nummer 01 einzufügen:

"01. In § 1 Abs. 2 Satz 5 werden die Worte 'und Dauer-
wohnbesitz' gestrichen."

und

(noch Ziff. 1)

in Art. 3 ist vor Nummer 1 folgende Nummer 01 einzufügen:

"01. In § 1 Abs. 2 Satz 5 werden die Worte 'und Dauerwohnbesitz' gestrichen."

Als Folge ist

in Art. 1 Nr. 5 der Buchstabe a wie folgt zu fassen:

"a) In Absatz 1 Satz 3 werden die Worte 'Dauerwohnbesitz durch den Bau von Wohnbesitzwohnungen und' gestrichen",
und

in Art. 3 Nummer 3 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

"a) In Absatz 1 Satz 3 werden die Worte 'Dauerwohnbesitz durch den Bau von Wohnbesitzwohnungen und' gestrichen."

Begründung:

Die Gesetzesänderung dient u.a. der Aufhebung der bisherigen Regelungen über Wohnbesitzwohnungen. "Dauerwohnbesitz" muß nach § 26 Abs. 1 Satz 3 II. WoBauG als Oberbegriff für Wohnbesitzwohnungen und Genossenschaftswohnungen angesehen werden. Ein solcher Oberbegriff erübrigt sich, da für Genossenschaftswohnungen in den §§ 13 und 66 ausreichende Regelungen getroffen sind und Regelungen über die Wohnbesitzwohnungen entfallen.

- Fz 2. Zu Art. 1 nach Nr. 3 (§ 20 Abs. 1 II. WoBauG)
Nach Art. 3 (§ 74 Abs. 2 StBauFG)

In Art. 1 ist nach Nummer 3 folgende Nummer 3 a einzufügen:

"3 a. In § 20 Abs. 1 werden nach den Worten 'des sozialen Wohnungsbaues' die Worte 'oder zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen' eingefügt."

und

nach Art. 3 ist folgender Art. 3 a einzufügen:

"Artikel 3 a

Änderung des Gesetzes über städtebauliche
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in
den Gemeinden

§ 74 Abs. 2 des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2319), zuletzt geändert durch, wird aufgehoben."

Begründung

Die Entwicklung im Wohnungs- und Städtebau ist davon gekennzeichnet, daß im Wohnungsbau angesichts des erreichten hohen Versorgungsgrades langfristig mit einer geringeren Nachfrage gerechnet werden kann, im Städtebau aber ein erheblicher Investitionsstau entstanden ist.

(noch Ziff. 2)

Bis zum Jahre 1990 wird derzeit bundesweit der Investitionsbedarf für die Stadt-
sanierung nach einer Erhebung des Deutschen
Städtetages auf rd. 190 Mrd. DM geschätzt.
Diese Feststellung läßt es angezeigt
erscheinen, eine wesentliche Erweiterung
der Verwendungsmöglichkeiten für Wohnungs-
baurückflüsse zu schaffen.

Eine Verstärkung der Förderung des Städte-
baues auf einem wesentlich höheren Niveau
als bisher setzt voraus, daß entsprechend
mehr Förderungsmittel zur Verfügung
stehen. Eine wesentliche Aufstockung ist
möglich, wenn Mittel, die bisher aus-
schließlich für die Wohnungsbauförderung
vorgesehen waren, zukünftig auch zur
Förderung von städtebaulichen Sanierungs-
und Entwicklungsmaßnahmen eingesetzt
werden können, ohne daß für die Länder
aus der bisher gemeinsamen Wohnungsbau-
förderung mit dem Bund eine Mehrbelastung
entsteht.

Die angestrebte Neuregelung ist auch aus ar-
beitsmarktpolitischen Gründen sinnvoll. In fast
keinem anderen Bereich werden durch staat-
liche Förderung so hohe Investitionen
angestoßen oder ausgelöst wie im Bereich
der Städtebauförderung.

In finanzieller Hinsicht beinhaltet die
Neuregelung eine Umschichtung von Rück-
flußmitteln. Ein zusätzlich zu finan-
zierender Aufwand entsteht daraus nicht.
Die Regelung ist insoweit finanzpoli-
tisch neutral.

Im übrigen Folge der vorgeschlagenen Ein-
fügung einer neuen Nummer 3 a.

- Wo 3. Zu Art. 1 Nr. 4 (§ 25 Abs. 1 II. WoBauG)
Zu Art. 3 Nr. 2 (§ 14 Abs. 1 WoBauG Saar)

In Art. 1 ist die Nummer 4 wie folgt zu fassen:

"4. § 25 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 wird die Zahl '6.300' durch
die Zahl '8.000' ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa))
bb) } (wie Art. 1 Nr. 4 Buchst. a bis c)."
cc))

und

in Art. 3 ist die Nummer 2 wie folgt zu fassen:

"2. § 14 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 wird die Zahl '6300' durch
die Zahl '8.000' ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa))
bb) } (wie Art. 3 Nr. 2 Buchst. a bis c)."
cc))

(noch Ziff. 3)

Begründung:

Die Erhöhung des in § 25 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG bestimmten Zusatzbetrags von 6.300 DM auf 8.000 DM verfolgt vorrangig das familienpolitische Ziel, die Förderungsvoraussetzungen im sozialen Wohnungsbau für Familien mit mindestens einem Kind zu erleichtern. Mit der Erhöhung des Zusatzbetrags wird für diesen Personenkreis nicht nur der seit der letzten Erhöhung der Einkommensgrenzen fortgeschrittenen Lohn- und Preisentwicklung Rechnung getragen, sondern darüber hinaus auch eine familienpolitisch erforderliche Korrektur zugunsten (junger) Familien mit Kindern vorgenommen.

Folgeänderung im WoBauG Saar.

Wo

4. Zu Art. 1 Nr. 4 (§ 25 Abs. 2 nach Satz 4 II. WoBauG)
Art. 3 Nr. 2 nach Buchst. c (§ 14 Abs. 2 nach Satz 4
WoBauG Saar)

In Art. 1 Nr. 4 ist folgender Buchstabe d einzufügen:

"d) Nach Satz 4 wird folgender Satz 5 angefügt:

'Zur Feststellung des Jahreseinkommens wird von den nach den Sätzen 1 bis 4' ermittelten Einkünften ein Betrag entsprechend § 17 Abs. 2 bis 4 des Wohngeldgesetzes in der jeweils geltenden Fassung abgezogen.'"

Als Folge ist in Art. 3 Nr. 2 nach Buchstabe c folgender Buchstabe d einzufügen:

"d) Nach Satz 4 wird folgender Satz angefügt:

'Zur Feststellung des Jahreseinkommens wird von den nach den Sätzen 1 bis 4 ermittelten Einkünften ein Betrag entsprechend § 17 Abs. 2 bis 4 des Wohngeldgesetzes in der jeweils geltenden Fassung abgezogen.'"

Begründung:

Bei der Ermittlung der maßgebenden Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG werden - anders als im Wohngeldgesetz - erwerbstätige und nichterwerbstätige Haushalte gleichbehandelt, da in beiden Fällen die Bruttoeinnahmen bei der Ermittlung der Einkommensgrenze zugrunde gelegt werden. Der erwerbstätige Haushalt muß jedoch von diesen

(noch Ziff. 4)

Bruttoeinnahmen noch Steuern und Sozialversicherungsbeiträge entrichten, während beim nichterwerbstätigen Haushalt in der Regel die Bruttoeinnahmen im wesentlichen mit den Nettoeinnahmen identisch sind. Hierdurch werden die erwerbstätigen Haushalte erheblich benachteiligt, ohne daß hierfür ein sachlich einleuchtender Grund vorliegt. Eine Anpassung an die Regelungen des § 17 des Wohngeldgesetzes ist dringend geboten. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung sollen - wie im Wohngeldgesetz - Pauschalbeträge für Steuern und Versicherungsleistungen vom Bruttoeinkommen abgezogen werden. Hierbei sind dieselben Abzüge wie im Wohngeldgesetz gewählt worden. Damit wird zugleich auch ein erster Schritt in Richtung auf die seit langem geforderte Vereinheitlichung der Einkommensbegriffe vorgenommen.

Die vorgeschlagene Beseitigung der erheblichen Benachteiligung erwerbstätiger Haushalte ist auch deshalb dringend geboten, weil infolge der seit der letzten Änderung des § 25 II. WoBauG im Mai 1980 eingetretenen nominellen Einkommenssteigerungen die Mehrheit der erwerbstätigen Haushalte nicht mehr zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt ist. Der normale Facharbeiter liegt zum Beispiel in aller Regel bereits deutlich über den Einkommensgrenzen, ohne daß seit 1980 eine nennenswerte Reallohnsteigerung zu verzeichnen ist. Der soziale Wohnungsbau ist damit - entgegen dem in § 1 II. WoBauG formulierten Auftrag - nicht mehr für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet.

Entsprechendes gilt für § 14 WoBauG Saar.

5. Zu Art. 1 nach Nr. 10 (§ 37 II. WoBauG)

Es treten immer wieder erhebliche Mißstände bei der Betreuung von Bauherren nach § 37 II. WoBauG und nach § 34 c der Gewerbeordnung in Verbindung mit der Makler- und Bauträgerverordnung auf. Die Bundesregierung wird daher gebeten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren Vorschläge zur Ausräumung dieser Mißstände zu machen, insbesondere zur Koordinierung der beiden Vorschriften.

6. Zu Art. 1 Nr. 11, 28 Buchst. a (§§ 39 Abs. 1, 2, § 82 Abs. 1 II. WoBauG)
Art. 3 Nr. 15 (§ 42 Abs. 1 Satz 2 WoBauG Saar)

In Art. 1 Nr. 11 ist § 39 Abs. 1 wie folgt zu fassen:

"(1) Mit öffentlichen Mitteln soll nur der Bau von angemessen großen Wohnungen innerhalb der nachstehenden Grenzen gefördert werden:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Familienheime mit nur einer Wohnung | 130 Quadratmeter, |
| 2. Familienheime mit zwei Wohnungen | 200 Quadratmeter, |
| 3. eigengenutzte Eigentumswohnungen
und Kaufeigentumswohnungen | 120 Quadratmeter, |
| 4. andere Wohnungen in der Regel | 90 Quadratmeter. |

Bei Familienheimen mit zwei Wohnungen darf keine der Wohnungen 130 Quadratmeter übersteigen. Die zweite Wohnung darf nur als abgeschlossene Wohnung gefördert werden."

und

(noch Ziff. 6)

in Art. 1 Nr. 11 ist § 39 Abs. 2 vor der Nummer 1 wie folgt zu fassen:

"Eine Überschreitung der in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 und Satz 2 genannten Wohnflächengrenzen ist zulässig,".

Als Folge ist

in Art. 1 Nr. 28 Buchst. a das Zitat "Satz 2 und 3" zu ersetzen durch das Zitat "Satz 1 Nr. 1 bis 4 und Satz 2", und

in Art. 3 Nr. 15 ist vor Buchstabe a folgender Buchstabe Oa einzufügen:

"Oa. Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

'Bei Familienheimen mit zwei Wohnungen darf keine der Wohnungen 156 Quadratmeter übersteigen.'"

Begründung:

Die Sätze 1 und 2 des § 39 Abs. 1 i.d.F. des Gesetzentwurfs könnten so ausgelegt werden, daß die in Satz 2 genannten Wohnflächengrenzen stets die angemessen großen Wohnflächen im Sinne des Satzes 1 bezeichnen. Eine solche Auslegung würde aber der Tatsache nicht gerecht, daß die Umstände des Einzelfalls sehr unterschiedlich gelagert sind. Nach der beantragten Fassung muß stets aufgrund der Umstände des Einzelfalls geprüft werden, welche Wohnfläche innerhalb der Höchstgrenze angemessen ist.

(noch Ziff. 6)

Die Neufassung der Sätze 3 und 4 des § 39 Abs. 1 dient der Klarstellung, daß die Wohnflächengrenze der zweiten Wohnung in einem Familienheim die der Eigentümerwohnung nicht überschreiten darf. Gleichzeitig wird mit der vorgesehenen Änderung die (auch schon im geltenden Gesetzeswortlaut enthaltene) mißverständliche Formulierung des Satzes 4 des Entwurfs beseitigt.

Die Verweisung auf die "sich nach Absatz 1 ergebenden Wohnflächengrenzen" ist unzutreffend, wenn man ausgehend von der unter Buchstabe a vorgeschlagenen Fassung des § 39 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG oder aufgrund einer dieser Fassung entsprechenden Interpretation des Gesetzentwurfs stets nur die - angemessene - Wohnfläche als förderungsfähig ansieht. Eine Überschreitung der (nach Absatz 1) angemessenen Wohnfläche kann begrifflich nicht zulässig sein.

Wo

7. Zu Art. 1 Nr. 11 (§ 39 Abs. 2 Nr. 1 II. WoBauG)

In Art. 1 Nr. 11 ist in § 39 Abs. 2 Nr. 1 das Wort "wenn" durch das Wort "soweit" zu ersetzen.

Begründung:

Klarstellung, daß die Bewilligungsstelle das Maß der angemessenen Mehrfläche zu beurteilen hat.

Wo 8. Zu Art. 1 Nr. 11 (§ 39 Abs. 3 II. WoBauG)

In Art. 1 Nr. 11 ist § 39 Abs. 3 wie folgt zu fassen:

"(3) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden oder die von ihnen bestimmten Stellen können weitere Abweichungen von den Wohnflächengrenzen zulassen."

Begründung:

Der Gesetzentwurf schränkt den Handlungsspielraum der Verwaltungsbehörden gegenüber der geltenden Rechtslage ein. Insbesondere könnten sogar geringfügige Überschreitungen der Wohnflächengrenzen nur noch dann zugelassen werden, wenn sich die Sachverhalte einer "vergleichbaren Fallgruppe" zuordnen ließen. Das ist im Ergebnis zu eng, führt bei der Anwendung des unbestimmten Rechtsbegriffs "vergleichbare Fallgruppe" zu Rechtsunsicherheit und zusätzlichem Verwaltungsaufwand und greift im Hinblick auf § 82 Abs. 5 II. WoBauG in die bewährte Praxis beim steuerbegünstigten Wohnungsbau ein. Daher soll der geltende Absatz 6 des § 39 II. WoBauG unverändert übernommen werden.

- Wo 9. Zu Art. 1 Nr. 14 (§ 45 II. WoBauG)
Zu Art. 3 Nr. 12 (§ 27 WoBauG Saar)

In Art. 1 ist in Nummer 14 folgender Buchstabe 0a einzufügen:

"0a) In Absatz 1 werden die Sätze 2 und 3 wie folgt gefaßt:

'Das Familienzusatzdarlehen beträgt für Bauherren mit zwei Kindern 4.000 Deutsche Mark und für Bauherren mit drei Kindern 7.000 Deutsche Mark. Für jedes weitere Kind erhöht es sich um 5.000 Deutsche Mark.'

und

in Art. 1 ist in Nummer 14 folgender Buchstabe a1 einzufügen:

"a1) In Absatz 4 wird folgender neuer Satz angefügt:

'Für die Verzinsung und die Tilgung von nach dem (Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) gewährten Familienzusatzdarlehen gilt § 44 Abs. 2 bis 5 entsprechend.'

Als Folge sind in Artikel 3 Nummer 12 folgende Buchstaben 0a und a1 einzufügen:

"0a) In Absatz 1 werden die Sätze 2 und 3 wie folgt gefaßt:

'Das Familienzusatzdarlehen beträgt für Bauherren mit zwei Kindern 4.000 Deutsche Mark und für Bauherren mit drei Kindern 7.000 Deutsche Mark. Für jedes weitere Kind erhöht es sich um 5.000 Deutsche Mark.'

(noch Ziff. 9)

a1) In Absatz 4 wird folgender neuer Satz angefügt:

'Für die Verzinsung und die Tilgung von nach dem (Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) gewährten Familienzusatzdarlehen gilt § 26 Abs. 2 bis 5 entsprechend.'"

Begründung:

zu Buchst. 0a - neu -:

Die beantragte Erhöhung des Familienzusatzdarlehens verfolgt das familienpolitische Ziel, Familien mit Kindern - trotz der seit der letzten Anhebung der Familienzusatzdarlehen erheblich gestiegenen Grundstücks- und Baupreise - den Bau oder Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern. Die Förderung der Wohneigentumsbildung gerade in der Hand von Familien mit Kindern ist darüber hinaus auch von sozialpolitischer und vermögenspolitischer Bedeutung.

Die Ungleichbehandlung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen, die mit der Streichung des bisherigen § 45 Abs. 1 Satz 3 entfallen soll, erscheint insbesondere deshalb nicht gerechtfertigt, weil für Familien mit Kindern in Ballungsgebieten regelmäßig nur der Erwerb von Eigentumswohnungen in Betracht kommen dürfte und deren Preise die Preise von Familienheimen in ländlichen Bereichen erreichen.

(noch Ziff. 9)

Zu Buchst. a1 - neu -:

Durch die vorgeschlagene Anpassung der Zins- und Tilgungskonditionen für Familienzusatzdarlehen an die für Landesbaudarlehen wird die Darlehensverwaltung vereinfacht. Ein Auseinanderfallen der Tilgungszeitpunkte wird vermieden. Im übrigen ist es nicht einzusehen, daß Familienzusatzdarlehen noch zinsfrei laufen und getilgt werden - nämlich über 65 Jahre -, wenn der Grund für ihre Gewährung, also die im Familienhaushalt bei Baubeginn befindlichen Kinder, längst nicht mehr vorliegt.

Wo 10. Zu Art. 1 nach Nr. 16 (§ 51 II. WoBauG)

In Art. 1 ist nach Nummer 16 folgende Nummer 16 a einzufügen:

"16a. In § 51 wird folgender Satz angefügt:

'Sie kann auch mit der Auflage verbunden werden, daß höhere Grundstücks- und Baukosten als sie in der bewilligten Wirtschaftlichkeitsberechnung veranschlagt worden sind in spätere Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht eingesetzt werden dürfen.'

Begründung:

Die Ergänzung des § 51 II. WoBauG dient dazu, daß die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel festgelegten Ansätze für die Grundstücks- und Baukosten nicht mehr abgeändert werden können. Damit werden die Bauherren schon bei der Bewilligung zu ordnungsgemäßer Kalkulation gezwungen, und eine Nachsubventionierung bzw. Mieterhöhung aufgrund erhöhter Kosten kann ausgeschlossen werden. Die Änderung würde den Bewilligungsstellen die Möglichkeit bieten, wirklich nur die kostengünstigen Bauvorhaben zu fördern, da die Bauherren ohne Aussicht

(noch Ziff. 10)

auf Nachsubventionierung bzw. Mieterhöhung in einer echten Wettbewerbssituation wären. Die Regelung ermöglicht insgesamt mehr Freiheit und Flexibilität bei der Förderung.

Wo 11. Zu Art. 1 Nr. 17 (§ 53 II. WoBauG)

Art. 1 Nr. 17 ist zu streichen.

Begründung:

§ 53 II. WoBauG tritt mit Ablauf des 31.12.1984 ohnehin außer Kraft (Art. IV § 4 Abs. 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14.07.1964, BGBl. I S. 457).

Nach dem Stand des laufenden Gesetzgebungsverfahrens ist es auszuschließen, daß das Gesetz vor diesem Zeitpunkt in Kraft tritt. Träte es am 01.01.1985 in Kraft, wäre die Nummer 17 überflüssig. Tritt es, wie anzunehmen, noch später in Kraft, ist die erklärte Aufhebung des § 53 II. WoBauG darüber hinaus unrichtig, weil sie ins Leere stößt.

Es begegnet - auch aus Gründen der Rechtsklarheit - grundsätzlichen Bedenken, wenn ein Gesetz eine Norm aufhebt, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens bereits außer Kraft getreten ist.

Wo
Fz

12. Zu Art. 1 Nr. 26 (§ 70 Abs. 4 Satz 2 II. WoBauG)
Zu Art. 3 nach Nr. 14 (§ 35 Abs. 4 Satz 2 WoBauG Saar)

In Art. 1 ist Nummer 26 wie folgt zu fassen:

"26. § 70 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 4 Satz 2 werden nach den Worten
'zugunsten des sozialen Wohnungsbaues' eingefügt
die Worte
'oder zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs-
und Entwicklungsmaßnahmen';

- b) Absatz 6 wird wie folgt gefaßt:

'(6) Die Absätze 4 und 5 (wie in Art. 1 Nr. 26
des Gesetzentwurfes).''.

[-]
nur Wo

Als Folge ist in Artikel 3 nach Nummer 14 folgender
Nummer 14 a einzufügen:

"14a. In § 35 Abs. 4 Satz 2 werden nach den Worten 'zugunsten
des sozialen Wohnungsbaues' die Worte eingefügt
'oder zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs-
und Entwicklungsmaßnahmen.'" 7

Begründung:

Die Entwicklung im Wohnungs- und Städte-
bau ist davon gekennzeichnet, daß im
Wohnungsbau angesichts des erreichten
hohen Versorgungsgrades langfristig mit
einer geringeren Nachfrage gerechnet
werden kann, im Städtebau aber ein er-
heblicher Investitionsstau entstanden
ist.

(noch Ziff. 12)

Bis zum Jahre 1990 wird derzeit bundesweit der Investitionsbedarf für die Stadt-sanierung nach einer Erhebung des Deutschen Städtetages auf rd. 190 Mrd. DM geschätzt. Diese Feststellung läßt es angezeigt erscheinen, eine wesentliche Erweiterung der Verwendungsmöglichkeiten für Wohnungs-baurückflüsse zu schaffen.

Eine Verstetigung der Förderung des Städtebaues auf einem wesentlich höheren Niveau als bisher setzt voraus, daß entsprechend mehr Förderungsmittel zur Verfügung stehen. Eine wesentliche Aufstockung ist möglich, wenn Mittel, die bisher ausschließlich für die Wohnungsbauförderung vorgesehen waren, zukünftig auch zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen eingesetzt werden können, ohne daß für die Länder aus der bisher gemeinsamen Wohnungsbau-förderung mit dem Bund eine Mehrbelastung entsteht.

Die angestrebte Neuregelung ist auch aus ar-beitsmarktpolitischen Gründen sinnvoll. In fast keinem anderen Bereich werden durch staatliche Förderung so hohe Investitionen angestoßen oder ausgelöst wie im Bereich der Städtebauförderung.

In finanzieller Hinsicht beinhaltet die Neuregelung eine Umschichtung von Rück-flußmitteln. Ein zusätzlich zu finan-zierender Aufwand entsteht daraus nicht. Die Regelung ist insoweit finanzpoli-tisch neutral.

Wo 13. Zu Art. 1 nach Nr. 30 (§ 88 Abs. 1 II. WoBauG)
Zu Art. 3 nach Nr. 19 (§ 51a Abs. 1 WoBauG Saar)

Nach Nummer 30 ist folgende Nummer 30 a einzufügen:

"30a. In § 88 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

'Die Vorschriften der §§ 29 bis 38, 41, 49 bis 51
finden entsprechende Anwendung.'"

Als Folge ist in Art. 3 nach Nummer 19 folgende Nummer 19a
einzufügen:

"19a. In § 51a Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

'Die Vorschriften der §§ 18 bis 19a, 22 bis 23
und 28 finden entsprechende Anwendung.'"

Begründung:

Die künftig für entsprechend anwendbar
zu erklärenden Regelungen gelten ihrem
Wortlaut nach nur für die Fälle einer
Bewilligung öffentlicher Mittel im Sinne
von § 6 Abs. 1 II. WoBauG. Ihrem Inhalt
und ihren Zielsetzungen nach haben die
Vorschriften jedoch dieselbe Bedeutung
für die Bewilligung von Mitteln nach des-
sen §§ 88 ff.. Dies gilt z.B. für die
Vorschriften über die Aufstellung von
Wohnungsbauprogrammen ebenso wie für
die Regelungen über die Leistungsfähig-
keit von Bauherr und Betreuer, die ange-
messene Eigenleistung, den fehlenden
Rechtsanspruch, die städtebaulichen
Voraussetzungen, die Finanzierungsbeiträge
Dritter und die Baukosten.

Die bisher in § 88 fehlende Verweisung
zwang die Länder dazu, in den Verwaltungs-
vorschriften eigene Regelungen zu treffen.
Darauf könnte in Zukunft verzichtet
werden. Dies würde zu Vereinfachungen
für alle Bundesländer und zu mehr Verein-
heitlichung auf Bundesebene führen.

Entsprechendes gilt für das WoBauG Saar.

- Wo 14. Zu Art. 1 Nr. 32 (§ 90 II. WoBauG)
Zu Art. 3 Nr. 16 (§ 45 WoBauG Saar)

In Art. 1 ist Nummer 32 zu streichen.

Als Folge ist in Art. 3 die Nummer 16 zu streichen.

Begründung:

Die Streichung der Absätze 1 und 2 des § 90 würde den derzeitigen Bestrebungen für kostengünstiges Bauen zuwiderlaufen. Diese Vorschriften dienten bisher als nachdrücklicher Hinweis an die für die Erschließungsplanung zuständigen kommunalen Behörden, im sozialen Wohnungsbau geringstmögliche Anforderungen zu stellen. Dieser Hinweis verliert mit der Bezugnahme auf allgemein geltende Vorschriften des BBauG an Gewicht. Deshalb sollten die zur Streichung vorgesehenen Absätze aufrechterhalten werden, auch wenn die Streichung ansonsten gerechtfertigt wäre.

- Wo 15. Zu Art. 1 Nr. 41 (§ 105 Abs. 2 II. WoBauG)
Zu Art. 3 Nr. 21 (§ 56 Abs. 2 WoBauG Saar)

Bei Annahme
entfällt
Ziff. 16

In Art. 1 Nr. 41 ist das Zitat "105 Abs. 2 und 3" zu ersetzen durch das Zitat "105 Abs. 3".

Als Folge ist in Artikel 3 die Nummer 21 wie folgt zu fassen:

"21. In § 56 wird Absatz 3 aufgehoben."

Begründung:

Notwendige Berichtigung.

R 16. Zu Art. 1 nach Nr. 41 (§ 106 II. WoBauG)

Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 15

Die Bundesregierung wird gebeten, im Hinblick auf die im Entwurf vorgesehene Aufhebung von § 105 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens darauf hinzuwirken, daß die Ermächtigung in § 106, in der auf § 105 Abs. 2 Bezug genommen wird, der neuen Rechtslage angepaßt wird.

Wo 17. Zu Art. 2 (§§ 2 a, 2 b WoBindG)

In letzter Zeit sind bei Umwandlungen von öffentlich geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen verschiedentlich Versuche festgestellt worden, die Mitteilungspflicht nach § 2 a des Wohnungsbindungsgesetzes und das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 2 b des Wohnungsbindungsgesetzes zu umgehen. Diese Versuche müssen abgewehrt werden, um die Rechte der Mieter bei der Umwandlung von öffentlich geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nicht zu vermindern. Die Bundesregierung wird deshalb gebeten, im Verlaufe des weiteren Gesetzgebungsverfahrens zweckdienliche Gesetzesänderungen vorzuschlagen.

Wo 18. Zu Art. 2 nach Nr. 4 (§§ 8, 8 b, nach 8 b WoBindG)

Es sind folgende Nummern 4 a bis 4 c einzufügen:

"4a. In § 8 Abs. 1 Satz 2 werden die Worte 'und 8 b' durch die Worte 'bis 8 c' ersetzt.

4b. In § 8 b wird Absatz 2 gestrichen, im bisherigen Absatz 1 entfällt die Absatzbezeichnung '(1)'.

4c. Nach § 8 b wird folgender § 8 c eingefügt:

'8 c

Nachträgliche Zusammenfassung von Mietwohnungen
zu einer Wirtschaftseinheit

(1) 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 zugesammengefaßt werden, sofern sich die Gebäude oder Wirtschaftseinheiten in derselben Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden befinden und die Wohnungen keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen.

(noch Ziff. 18)

(2) In die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die bisherigen Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen ohne Betriebskosten zu übernehmen. Die öffentlichen Mittel gelten als für sämtliche Wohnungen der neuen Wirtschaftseinheit bewilligt. Die sich ergebende neue Durchschnittsmiete bedarf der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Befinden sich die Gebäude oder Wirtschaftseinheiten in benachbarten Gemeinden und sind aus diesem Grunde mehrere Bewilligungsstellen zuständig, so bedarf die neue Durchschnittsmiete der Genehmigung dieser Bewilligungsstellen.'"

Begründung:

Die rechtliche Möglichkeit, Gebäude oder Wirtschaftseinheiten nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen zu einer Wirtschaftseinheit zusammenzufassen, ist erst durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1973 geschaffen worden. Die Regelung im bisherigen § 8 b Abs. 2 hat sich in den vergangenen Jahren bewährt. Nach geltendem Recht müssen die Gebäude und Wirtschaftseinheiten, die zusammengefaßt werden sollen, "in örtlichem Zusammenhang" stehen. Diese Voraussetzung hat in der Praxis zu Auslegungsschwierigkeiten geführt. Aus diesem Grunde, vor allem aber, um eine breitere Ausgangsbasis zu schaffen, soll es zukünftig zugelassen sein, Gebäude und Wirtschaftseinheiten zusammenzufassen, die sich in derselben Gemeinde befinden. In dicht besiedelten Gebieten soll eine Zusammenfassung auch über die Gemeindegrenze hinaus zugelassen werden. Dabei soll auf die Voraussetzung, daß die zusammenzufassenden Wohnungen keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen dürfen, nicht verzichtet werden.

(noch Ziff. 18)

Die Zusammenfassung von Gebäuden und Wirtschaftseinheiten stellt nach wie vor einen entscheidenden Beitrag zum Abbau von Mietverzerrungen dar. Ihre Bedeutung soll dadurch zum Ausdruck gebracht werden, daß für ihre Rechtsgrundlage eine eigene Vorschrift geschaffen wird.

Bei den Änderungen der §§ 8 und 8 b handelt es sich um Folgeänderungen aufgrund der neuen Vorschrift des § 8 c.

Mit dieser Stellungnahme werden die entsprechenden Vorschläge zum Entwurf eines Wohnungsbauprüfungsgesetzes 1981 wiederholt, die seinerzeit im wohnungspolitischen Kompromiß vom Dezember 1981 nicht verwirklicht wurden.

Wo

19. Zu Art. 2 Nr. 5 Buchst. b (§ 16 Abs. 5 WoBindG)

In Buchstabe b ist an § 16 Abs. 5 folgender Satz 3 anzufügen:

"Eine Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, gilt als eigengenutzt, wenn sie vom Eigentümer oder seinen Angehörigen selbst genutzt wird."

Begründung:

Nach der vorgeschlagenen Regelung soll - wie bereits in Absatz 4 - zwischen sog. "geborenen" und "gekorenen" Eigentumswohnungen unterschieden werden. Während bei den ursprünglich als Eigentumswohnungen geförderten Wohnungen die Eigennutzung nach § 12 Abs. 1 II. WoBauG lediglich eine Bestimmung zum Bewohnen durch den Wohnungseigentümer oder seine Angehörigen voraussetzt, kann dies in den Fällen des § 16 Abs. 5 WoBindG für durch Umwandlung entstandene Mietwohnungen nicht gelten. Der Begriff "Eigennutzung" kann hier - abweichend von § 12 II. WoBauG - nur bedeuten, daß die Wohnung auch tatsächlich ihrer neuen Bestimmung entsprechend vom Eigentümer oder seinen Angehörigen genutzt wird. Insofern handelt es sich um eine Klarstellung, daß durch den speku-

(noch Ziff. 19)

tiven Erwerb umgewandelter Mietwohnungen und deren bloße Bestimmung zur Eigennutzung durch den Erwerber die bestehenden Bindungen zum Nachteil der in den Wohnungen befindlichen Mieter nicht zum Erlöschen gebracht werden können.

Wo 20. Zu Art. 2 Nr. 5 (§ 16 Abs. 5 WoBindG)

Im Laufe des weiteren Gesetzgebungsverfahrens sollte geprüft werden, ob nicht der Schutz von Mietern einer Eigentumswohnung es erfordert, /über den Bereich der durch Umwandlung öffentlich geförderter Mietwohnungen entstandenen Eigentumswohnungen hinaus^{*)} den Begriff der "Eigennutzung" nach § 12 Abs. 1 II. WoBauG für die Anwendung des § 16 Abs. 5 WoBindG in der Fassung des Gesetzentwurfs gesetzlich enger zu fassen, wie dies für die durch Umwandlung entstandenen Eigentumswohnungen durch den vorgesehenen Satz 3 des § 16 Abs. 5 WoBindG geschehen soll^{*)}. Auch die Mieter von Eigentumswohnungen, die als solche errichtet und gefördert worden sind, könnten möglicherweise benachteiligt werden dadurch, daß die bestehenden Bindungen durch die vom Eigentümer getroffene bloße Bestimmung der Wohnung zur Eigennutzung zum Erlöschen gebracht werden.

Dieser Gefahr könnte durch eine Begriffsbestimmung der Eigennutzung dahin Rechnung getragen werden, daß die Wohnung hier - abweichend von § 12 II. WoBauG - auch tatsächlich ihrer neuen Bestimmung entsprechend vom Eigentümer oder seinen Angehörigen genutzt werden muß.

*) Entfällt bei Ablehnung der Ziff. 19.

(noch Ziff. 20)

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte ferner geprüft werden, ob es vorteilhaft sein könnte, die erwähnten Regelungen in § 12 II. WoBauG aufzunehmen.

Wo 21. Zu Art. 2 Nr. 6 (§ 16 a Abs. 1 WoBindG)

Nach § 16 a Abs. 1 WoBindG entfällt die Bindung an die Kostenmiete auch für Wohnungen vorzeitig, deren Mieter ihre Wohnberechtigung nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 WoBindG nachgewiesen haben. Diese Mieter, die durch die gesetzlichen Regelungen geschützt werden sollen, werden nach den derzeitigen Vorschriften einer bürokratischen Prozedur unterworfen, die für sie keinen Vorteil bringt.

Es sollte daher im weiteren Gesetzgebungsverfahren geprüft werden, ob es nicht zum Schutz der Mieter vor einem nicht verständlichen Aufwand angezeigt ist, die Bindungen insgesamt entfallen zu lassen.

Wo 22. Zu Art. 15

Artikel 15 ist wie folgt zu fassen:

"Artikel 15

Die Artikel 1, 2, 10 und 12 gelten nicht im Saarland."

Begründung:

Notwendige Berichtigung der Saarklausel

B

23. Der Ausschuß für Innere Angelegenheiten
und
der Wirtschaftsausschuß
empfehlen dem Bundesrat, gemäß Artikel 76 Abs. 2
des Grundgesetzes gegen den Gesetzentwurf keine
Einwendungen zu erheben.

*