

- 1 -

06.09.85

Wo - Fz**Verordnung**

des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Verordnung über die Verzinsung von Darlehen des Bundes
zum Bergarbeiterwohnungsbau**A. Zielsetzung**

Wie der Gesetzgeber durch das Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung und der Mietverzerrung im Wohnungswesen vom 22. Dezember 1981 (BGBl. I S. 1542) bekundet hat, sollen die Zinssubventionen für Darlehen aus öffentlichen Mitteln, die vor dem 1. Januar 1970 bewilligt worden sind, abgebaut werden. Zu den öffentlichen Mitteln gehören auch Darlehen, die nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbau im Kohlenbergbau aus dem Treuhandvermögen des Bundes gewährt worden sind.

B. Lösung

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist durch § 18e des Wohnungsbindungsgesetzes ermächtigt worden, die Zinsen für die Darlehen aus dem Treuhandvermögen durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zu erhöhen. Er hat von dieser Ermächtigung in der Verordnung über die Erhebung der Zinsen für Darlehen des Bundes zum Bergarbeiterwohnungsbau vom 11. Oktober 1982 (BGBl. I S. 1400) Gebrauch gemacht. Die Verordnung bezieht sich auf Darlehen, die außerhalb des Saarlandes für den Bau von Eigenheimen und anderen Eigentumsmaßnahmen gewährt worden sind. Nunmehr

- 2 -

sollen auch die Darlehen, die außerhalb des Saarlandes zum Bau von Mietwohnungen, Genossenschaftswohnungen und sonstigen Wohnungen gewährt worden sind, in die gesetzlich vorgesehene Verzinsung einbezogen werden. Die Darlehen sollen im gesetzlichen Rahmen des § 18a WoBindG mit 8 v.H. bzw. 6 v.H. verzinst werden. Durch Kappungsgrenzen nach Landesrecht wird sichergestellt, daß sich die Auswirkungen auf die Mieten in angemessenen Grenzen halten.

Zur Vereinfachung des geltenden Rechtes wird der materielle Inhalt der Verordnung vom 11. Oktober 1982 übernommen, so daß jene Verordnung aufgehoben werden kann.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Die Darlehen werden von den Bundestreuhandstellen für den Bergarbeiterwohnungsbau verwaltet. Sie erhalten für ihre Tätigkeit eine Vergütung, die die Darlehensnehmer zu entrichten haben. Durch die Erhebung der Zinsen können Ansprüche auf Wohngeld entstehen, die die Haushalte des Bundes und der Länder belasten würden. Die Mehrausgaben lassen sich nicht schätzen; sie dürften keine nennenswerte Größenordnung erreichen.

- 3 -

06.09.85

Wo - Fz

Verordnung

des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Verordnung über die Verzinsung von Darlehen des Bundes
zum Bergarbeiterwohnungsbau

Der Chef
des Bundeskanzleramtes
14 (43) - 842 02 - Be 24/85

Bonn, den 6. September 1985

An den
Herrn Präsidenten des Bundesrates

Hiermit übersende ich die vom Bundesminister für Raumordnung,
Bauwesen und Städtebau zu erlassende

Verordnung über die Verzinsung von Darlehen
des Bundes zum Bergarbeiterwohnungsbau

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates auf Grund des
Artikels 80 Abs. 2 des Grundgesetzes herbeizuführen.


(Dr. Schäuble)

Verordnung
über die Verzinsung von Darlehen des Bundes zum Bergarbeiter-
wohnungsbau

(BergWoZinsV)

Auf Grund der §§ 18 e Satz 3 und § 18a des Wohnungsbindungs-
gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982
(BGBl. I S. 972) wird mit Zustimmung des Bundesrates verordnet:

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Die Verordnung ist auf Darlehen anzuwenden, die vor dem
1. Januar 1970 aus dem Treuhandvermögen des Bundes nach dem
Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlen-
bergbau bewilligt worden sind für den Bau von

1. Wohnungen oder einzelnen Wohnräumen,
2. Wohnheimen, soweit sie zu Wohnungen umgebaut sind oder werden.

(2) Für Annuitätsdarlehen gelten die Vorschriften der Ver-
ordnung entsprechend.

§ 2

Verzinsung

- (1) Auf Verlangen der darlehensverwaltenden Stelle sind
1. Darlehen, die vor dem 1. Januar 1960 bewilligt worden sind,
mit einem Zinssatz von 8 vom Hundert jährlich,
 2. Darlehen, die nach dem 31. Dezember 1959, jedoch vor dem
1. Januar 1970 bewilligt worden sind, mit einem Zinssatz
von 6 vom Hundert jährlich
zu verzinsen.

(2) Die Verzinsung beginnt mit dem Zahlungsabschnitt, der nach § 18 b Abs. 4 des Wohnungsbindungsgesetzes maßgeblich ist. Werden Wohnheime zu Wohnungen umgebaut, kann die Verzinsung nur für Zahlungsabschnitte verlangt werden, die nach dem Umbau beginnen.

§ 3

Begrenzung der Verzinsung

(1) Die darlehensverwaltende Stelle hat die Verzinsung auf Antrag des Darlehensschuldners auf den Betrag zu begrenzen, der sich aus den Rechtsvorschriften des Landes der belegenen Sache über die Verzinsung von öffentlichen Baudarlehen nach § 18a des Wohnungsbindungsgesetzes ergibt. Bei Darlehensschuldnern, die wohnungsberechtigt im Sinne des § 4 Abs. 1 Buchstabe a, b oder c des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau sind, kommt es auf das Einkommen nicht an. Der Antrag kann nur innerhalb einer Ausschußfrist von vier Monaten nach dem Zugang der Mitteilung über die Zinserhöhung nach § 18b Abs. 3 des Wohnungsbindungsgesetzes bei der darlehensverwaltenden Stelle gestellt werden.

(2) § 18c Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes ist entsprechend auf Darlehen anzuwenden, die für den Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen, Kaufeigenheimen, Eigentumswohnungen, Kauf-eigentumswohnungen oder von Wohnungen in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts bewilligt worden sind. An die Stelle der Begrenzung nach § 18a Abs. 3 des Wohnungsbindungsgesetzes tritt die Begrenzung nach § 18a Abs. 5 jenes Gesetzes.

§ 4

Änderung der Verzinsung

Werden die nach § 3 Abs. 1 Satz 1 maßgebenden Rechtsvorschriften des Landes geändert, sind die §§ 2 und 3 auf die Änderung der Verzinsung sinngemäß anzuwenden. Eine Ermäßigung der Verzinsung kann nur innerhalb von 6 Monaten nach der Verkündung der Rechtsvorschriften und für die folgenden Zahlungsabschnitte beantragt werden.

§ 5

Geltung im Saarland

Diese Verordnung gilt nicht im Saarland

§ 6

Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 33 a des Wohnungsbindungsgesetzes auch im Land Berlin.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Erhebung der Zinsen für Darlehen des Bundes zum Bergarbeiterwohnungsbau vom 11. Oktober 1982 (BGBl. I S. 1400) außer Kraft. Zinsverpflichtungen, die die darlehensverwaltende Stelle auf der Grundlage jener Verordnung begründet hat, bleiben unberührt.

Begründung

Allgemeiner Teil:

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist in § 18 e des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) ermächtigt worden, eine Rechtsverordnung nach § 18 a Abs. 1 bis 3 und 5 WoBindG zu erlassen. Er kann in dieser Verordnung die Verzinsung von Baudarlehen bestimmen, die vor dem 1. Januar 1970 nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau (BGBl. III, Gliederungsnummer 2330 - 4) aus Mitteln des Treuhandvermögens des Bundes bewilligt worden sind.

Aufgrund der Ermächtigung hat der Bundesminister die Verordnung über die Erhebung der Zinsen für Darlehen des Bundes zum Bergarbeiterwohnungsbaues vom 11. Oktober 1982 (BGBl. I S. 1400) erlassen. Sie bezieht sich auf Darlehen, die außerhalb des Saarlandes für den Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen, Kauf-eigenheimen, Eigentumswohnungen, Kaufeigentumswohnungen oder Wohnungen in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts gewährt worden sind.

Nunmehr sollen auch die Darlehen, die außerhalb des Saarlandes vor dem 1. Januar 1970 zum Bau von Mietwohnungen, Genossenschaftswohnungen und sonstigen Wohnungen gewährt worden sind, in die gesetzlich vorgesehene Verzinsung einbezogen werden. Die Verzinsung dieser Darlehen ist geboten, um

- die zur Zeit ungleiche Belastung der Eigentümer und der Mieter unter den Bergarbeitern zu beenden und
- dem Treuhandvermögen weitere Mittel für den Bau und die Modernisierung von Bergarbeiterwohnungen zuzuführen.

Die vorliegende Verordnung verfolgt in erster Linie dieses Ziel. Sie begrenzt die aus der Zinserhöhung folgende Mieterhöhung mit Hilfe der entsprechenden Vorschriften des Landesrechtes, wie es bereits in der Verordnung vom 11. Oktober 1982 auf Veranlassung des Bundesrates geschehen ist. Mit der Anwendung jener Vorschriften wird das Mietenniveau der Bergarbeiterwohnungen dem Mietenniveau des allgemeinen Sozialwohnungsbestandes in den Bergbauländern ungefähr angeglichen.

Von der Mieterhöhung sind rd. 98.300 Bergarbeiterwohnungen betroffen, von denen rd. 95.300 in Nordrhein-Westfalen, rd. 2.500 in Niedersachsen und rd. 500 in Bayern liegen. Die Mieten dieser Wohnungen werden in Nordrhein-Westfalen um 0,07 DM bis 0,40 DM, in Niedersachsen um 0,20 DM bis 1,00 DM und in Bayern im Durchschnitt um etwa 0,70 DM/m²/Monat ansteigen.

Im übrigen wird der materielle Inhalt der Verordnung vom 11. Oktober 1982 übernommen. Die Verordnung wird aufgehoben, um das geltende Recht zu vereinfachen.

Die Kosten der Durchführung der vorliegenden Verordnung gehören zu den Kosten der Verwaltung der Darlehen, für die die Darlehensschuldner eine ausreichende Pauschale an die Bundestreuhandstelle für den Bergarbeiterwohnungsbau zu entrichten haben. Jedoch können die Haushalte des Bundes und der Länder mittelbar belastet werden, wenn Mietzuschüsse nach dem Wohngeldgesetz zu gewähren sind. Angesichts der zumeist niedrigen Ausgangsmieten und des in der Regel geringen Ausmaßes der Mieterhöhung sind nur geringe Ausgaben zu erwarten. Sie lassen sich nicht schätzen.

Das allgemeine Mietenniveau wird sich nicht ändern.

Zu den einzelnen Vorschriften:

Zu § 1:

Der Anwendungsbereich der Verordnung erfaßt alle Wohnungen und einzelnen Wohnräume außerhalb des Saarlandes, deren Bau vor dem 1. Januar 1970 durch die Bewilligung von Baudarlehen oder Annuitätsdarlehen aus dem Treuhandvermögen des Bundes gefördert worden ist. Das sind die Wohnungen, die bereits von der Verordnung vom 11. Oktober 1982 erfaßt waren, die Mietwohnungen, die Genossenschaftswohnungen und etwaige sonstige Wohnungen oder einzelne Wohnräume, jedoch nicht die Wohnheime, soweit sie nicht zu Wohnungen umgebaut worden sind oder werden.

Von einer Zinsverordnung für das Saarland wird abgesehen, weil das Land bereits den Zins für die Darlehen aus Bundestreuhandmitteln angehoben hat.

Zu § 2:

Die darlehensverwaltenden Bundestreuhandstellen sind berechtigt, den Zinssatz auf 8 v.H. bzw. 6 v.H. zu erhöhen. Das gilt auch in den Fällen, in denen ein Land die Ermächtigung aus § 18a WoBindG im Zinssatz nicht ausgeschöpft hat.

Der Beginn der höheren Verzinsung richtet sich nach den Zahlungsabschnitten, die im Darlehensvertrag vereinbart worden sind. Unter der Voraussetzung der rechtzeitigen Mitteilung nach § 18b Abs. 3 und 4 WoBindG soll die Verzinsung mit dem nächsten Zahlungsabschnitt nach dem 31. Dezember 1985 beginnen.

Bei Wohnungen, die durch den Umbau von Wohnheimen geschaffen werden, kann die höhere Verzinsung nur für die Zahlungsabschnitte verlangt werden, die auf den fertiggestellten Umbau folgen.

399/85 B

- 7 -

Zu § 3:

Wie es in § 18a Abs. 3 und 5 WoBindG vorgeschrieben ist, wird die Verzinsung auf Einwendungen gegen die Auswirkungen der Zinserhöhung begrenzt. Die Begrenzung bestimmen die Vorschriften des Landesrechtes. Sie sind in den Bergbauländern verschieden.

Die Begrenzung der Verzinsung kann sich aus der Kappung der Mehrbelastung bei Eigentumsmaßnahmen, aus den Mietobergrenzen, aus der Kappung der Mieterhöhung oder daraus ergeben, daß ein Land die Ermächtigung aus § 18a Abs. 1 und 2 WoBindG im Zinssatz nicht ausgeschöpft hat. Enthält die Mietobergrenze Betriebskosten, die nach der Änderung der Neubaumietenverordnung durch die Verordnung vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 546) nicht mehr Bestandteil der Durchschnittsmiete sind, müssen die auf das geänderte Recht umgestellten Durchschnittsmieten bei der Begrenzung der Verzinsung um diese Betriebskosten und das daraus resultierende Ausfallwagnis ergänzt werden.

Da ein Land die Kappung der Mehrbelastung vom Einkommen abhängig gemacht hat, das im Bergarbeiterwohnungsbau mit Bundestreuhandmitteln grundsätzlich unerheblich ist, muß in Absatz 1 Satz 2 eine klarstellende Regelung getroffen werden, wie sie bereits in § 3 Abs. 1 Satz 2 der Verordnung vom 11. Oktober 1982 getroffen war.

Nach § 18a Abs. 3 und 5 WoBindG sind die Einwendungen gegen die Auswirkungen der Zinserhöhung nur innerhalb einer festzusetzenden Ausschußfrist zuzulassen. Diese Frist wird wie in § 3 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung vom 11. Oktober 1982 auf vier Monate nach dem Zugang der Mitteilung über die Erhöhung des Zinssatzes bemessen.

Zu § 4:

Ist die Verzinsung nach den Landesvorschriften begrenzt worden, ergibt sich die Frage, wie bei einer späteren Änderung der Landesvorschriften zu verfahren ist. In einem solchen Fall sind die Bundestreuhandstellen berechtigt, erneut die Zinsen nach § 2 geltend zu machen. Der Darlehensschuldner kann dann die Begrenzung nach § 3 auf der Grundlage der geänderten Landesvorschriften beantragen. Er kann aber auch den Antrag stellen, die bisherige Verzinsung zu ermäßigen, wenn sich aus der Änderung der Landesvorschriften eine geringere Verzinsung ergibt. Für den Antrag auf Ermäßigung besteht in Anlehnung an den § 18 a Abs. 3 WoBindG eine Ausschlußfrist von sechs Monaten. Sie beginnt mit dem Tage der Verkündung der geänderten Landesvorschriften.

Hat der Darlehensschuldner die Ausschlußfrist für die erste Begrenzung der Verzinsung aus § 3 Abs. 1 Satz 3 oder aus § 3 Abs. 2 der Verordnung vom 11. Oktober 1982 versäumt, hat er nicht die Möglichkeit, die Versäumnis aus Anlaß einer Änderung der Landesvorschriften zu heilen.

Zu den §§ 5 und 6:

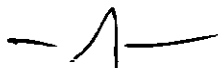
Die Saar-Klausel und die Berlin-Klausel haben die üblichen Fassungen. Die Saar-Klausel ist erforderlich, weil die Ermächtigungsnorm, das Wohnungsbindungsgesetz, nicht im Saarland gilt.

Zu § 7:

Um Zweifel aus der Aufhebung der Verordnung vom 11. Oktober 1982 auszuschließen, wird bestimmt, daß die nach jener Verordnung begründeten Zinsverpflichtungen von der Aufhebung in ihrem Bestande nicht berührt werden. Es bedarf also keiner erneuten Mitteilung nach § 18b Abs. 3 WoBindG. Für diese Fälle kann nur § 4 von Bedeutung werden.

18.10.85

C

**Beschluß****des Bundesrates**

zur

Verordnung über die Verzinsung von Darlehen des Bundes zum
Bergarbeiterwohnungsbau

Der Bundesrat hat in seiner 555. Sitzung am 18. Oktober 1985 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes mit folgender Begründung nicht zuzustimmen:

Aus wohnungs- und finanzpolitischen Gründen ist z.Zt. kein Regelungsbedarf gegeben.

Nach der Auffassung des BMBau soll die Verzinsung geboten sein, um die z.Zt. ungleiche Belastung der Eigentümer und der Mieter unter den Bergarbeitern zu beenden. Eine ungleiche Belastung besteht aber lediglich darin, daß Mietwohnungen, die in der Zeit vom 1.1.1963 und dem 1.1.1970 gefördert worden sind, bisher nicht in eine Höherverzinsung - weder vertraglich noch gesetzlich - einbezogen worden sind. Hierbei handelt es sich z.B. in Nordrhein-Westfalen um ca. 13.300 Mietwohnungen von insgesamt 95.300 Mietwohnungen, die von der neuen Zinsverordnung erfaßt würden. Nur bei diesen Wohnungen ist eine vertragliche Höherverzinsung von 4 v.H. (bzw. 6 v.H. für die ab 1968 geförderten Wohnungen) möglich.

Unter dem Aspekt der Gleichbehandlung ist eine Zinsverordnung nicht erforderlich.