**Bundesrat** Drucksache 128/88

23.03.88

In - Fz

# Verordnung

**der Bundesregierung**

Zweite Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften

A. Zielsetzung

Die Verordnung ändert die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung), die Neubaumietenverordnung 1970, die Wohngeldverordnung und die Ablösungsverordnung. Sie ist auf wenige dringend notwendige Änderungen sowie auf Folgeänderungen aufgrund geänderter Gesetze beschränkt.

B. Lösung

1. Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung:

Die seit 1979 unverändert gebliebene Verwaltungskostenpauschale und die seit 1984 nicht mehr geänderte Instandhaltungskostenpauschale werden an die zwischenzeitliche Kostenentwicklung angepaßt.

Weitere Änderungen sind Folgeänderungen nach dem Inkrafttreten des Baugesetzbuchs. Mit der Möglichkeit, bei unterschiedlicher Förderung von Sozialwohnungen innerhalb einer Wirtschaftseinheit unter bestimmten Voraussetzungen von Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen auf eine einheitliche Wirtschaftlichkeitsberechnung überzugehen, wird einem Bedürfnis der Praxis entsprochen.

2. Änderung der Neubaumietenverordnung 1970:
Es handelt sich um Rechtsbereinigungen und -vereinfachungen,

Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, 5300 Bonn 2
ISSN 0720-2946

hauptsächlich infolge geänderter Gesetze (Aufhebung der Mietpreisbindung für steuerbegünstigte Wohnungen im Land Berlin, Aufhebung des § 40 Zweites Wohnungsbaugesetz).

3. Änderung der Wohngeldverordnung:

Es werden überflüssig gewordene Vorschriften aufgehoben, Rechengänge bei der Wohngeld-Lastenberechnung verdeutlicht sowie Regelungen an die veränderte Rechtslage angepaßt, insbesondere an die geänderte Instandhaltungskostenpauschale.

4. Änderung der Ablösungsverordnung:

Die Verweisung in § 7 der Verordnung wird dem geänderten § 32 Einkommensteuergesetz angepaßt.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Durch die Änderung können sich im Sozialwohnungsbestand und bei Wohnungsfürsorgewohnungen Mieterhöhungen ergeben. Als Folge wird mit erhöhten Wohngeldansprüchen zu rechnen sein. Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung und damit auf das Verbraucherpreisniveau sind in geringem Umfang zu erwarten.

# Bundesrat

Drucksache 128/88

23.03.88

In - Fz

## Verordnung
**der Bundesregierung**

Zweite Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
121 (422) - 840 00 Wo 92/88

Bonn, den 23. März 1988

An den
Herrn Präsidenten des Bundesrates

Hiermit übersende ich die von der Bundesregierung beschlossene

Zweite Verordnung zur Änderung
wohnungsrechtlicher Vorschriften

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 80 Absatz 2 des Grundgesetzes herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

# Zweite Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften

Auf Grund der §§ 69 Abs. 4, 105 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661) zuletzt geändert durch § 8 Abs. 2 Nr. 11 des Gesetzes vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625),

des § 28 Abs. 1, 2 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1277),

des § 36 Nr. 1 des Wohngeldgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1421, 1661) und

des § 34 Abs. 4 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 1985 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1185)

wird von der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates

auf Grund des § 7 Abs. 2 und des § 32 Satz 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-8, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), in Verbindung mit Artikel 129 Abs. 1 des Grundgesetzes,

vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Finanzen und dem Bundesminister für Wirtschaft mit Zustimmung des Bundesrates verordnet:

## Artikel 1
## Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung

Die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 553) wird wie folgt geändert:

1. § 6 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 1 Satz 2 wird die Verweisung "§ 142 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes" ersetzt durch "§ 194 des Baugesetzbuchs".

   b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:
      aa) Im ersten Halbsatz werden nach dem Wort "Städtebauförderungsgesetz" die Worte "oder dem Baugesetzbuch" eingefügt; nach dem Wort "Entwicklungsbereich" werden die Worte "und wird die Maßnahme nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt" eingefügt.

      bb) In Nummer 1 wird das Wort "Städtebauförderungsgesetzes" durch die Verweisung "§ 16 des Städtebauförderungsgesetzes oder des § 153 Abs. 5 des Baugesetzbuchs" ersetzt.

      cc) In den Nummern 2 und 3 werden die Worte "nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes" gestrichen.

2. In § 14 erhält Satz 2 folgende Fassung:
   "Verlorene Baukostenzuschüsse sind auch Geldleistungen, mit denen die Gemeinde dem Eigentümer Kosten der Modernisierung erstattet oder die ihm vom Land oder von der Gemeinde als Modernisierungszuschüsse gewährt werden.

3. § 26 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 2 wird der Betrag "240 Deutsche Mark" ersetzt durch "320 Deutsche Mark".

   b) In Absatz 3 wird der Betrag "35 Deutsche Mark" ersetzt durch "45 Deutsche Mark".

4. § 28 wird wie folgt geändert:

   a) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:
   "(2) Als Instandhaltungskosten dürfen je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden

      1. für Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 1952 bezugsfertig geworden sind, höchstens 15,50 Deutsche Mark,

      2. für Wohnungen, die in der Zeit vom 1. Januar 1953 bis zum 31. Dezember 1969 bezugsfertig geworden sind, höchstens 14,50 Deutsche Mark,

      3. für Wohnungen, die in der Zeit vom 1. Januar 1970 bis zum 31. Dezember 1979 bezugsfertig geworden sind, höchstens 11,50 Deutsche Mark,

      4. für Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1979 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, höchstens 9 Deutsche Mark.

   Diese Sätze verringern sich, wenn in der Wohnung weder ein eingerichtetes Bad noch eine eingerichtete Dusche vorhanden ist, um 1,30 Deutsche Mark. Diese Sätze erhöhen sich für Wohnungen, für die eine Sammelheizung vorhanden ist, um 1,10 Deutsche Mark, bei Anschluß an eine

Fernheizung jedoch höchstens um 0,75 Deutsche Mark und für Wohnungen, für die ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist, um 1,00 Deutsche Mark.

b) In Absatz 3 Satz 1 wird der Betrag "1,60 Deutsche Mark" ersetzt durch "1,90 Deutsche Mark".

c) Absatz 4 Sätze 2 bis 4 wird wie folgt gefaßt:
"Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreperaturen, so dürfen sie höchstens mit 10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Dieser Satz verringert sich für Wohnungen, die überwiegend nicht tapeziert sind, um 1 Deutsche Mark. Der Satz erhöht sich für Wohnungen mit Heizkörpern um 0,80 Deutsche Mark und für Wohnungen, die überwiegend mit Doppelfenstern oder Verbundfenstern ausgestattet sind, um 0,85 Deutsche Mark."

d) In Absatz 5 wird der Betrag "75 Deutsche Mark" ersetzt durch "90 Deutsche Mark".

5. An § 32 Abs. 4 wird folgender Satz 2 angefügt:
"Anstelle einer besonderen Form der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Satz 1 darf eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Vorschriften des ersten bis vierten Abschnittes aufgestellt werden, wenn eine Senkung der laufenden Aufwendungen für den begünstigten Wohnraum auf Grund von Umständen, die vom Bauherrn nicht zu vertreten sind, nicht mehr erzielt werden kann oder die besondere Zweckbestimmung für diesen Teil des Wohnraums entfallen ist."

6. In § 41 Abs. 2 wird der Betrag "290 Deutsche Mark" ersetzt durch "385 Deutsche Mark".

Drucksache 128/88

Artikel 2

Änderung der Neubaumietenverordnung 1970

Die Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 579) wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Abs. 3 werden die Worte "oder nach § 45 Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder § 85 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes" gestrichen.

2. § 7 wird wie folgt geändert:

   a) Die Absätze 1 und 2 werden wie folgt zusammengefaßt:

      "(1) Sind Zubehörräume öffentlich geförderter Wohnungen ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle zu Wohnungen ausgebaut worden, so gelten die durch den Ausbau neugeschaffenen Wohnungen von der Bezugsfertigkeit an als öffentlich geförderter preisgebundener Wohnraum. Der Vermieter hat eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung für sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit einschließlich der neugeschaffenen Wohnungen aufzustellen. Die sich ergebende Durchschnittsmiete bedarf der Genehmigung der Bewilligungsstelle; die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der neugeschaffenen Wohnungen, jedoch nicht mehr als vier Jahre zurück. Die Bewilligungsstelle darf die Durchschnittsmiete nur genehmigen, wenn diese die bisherige Durchschnittsmiete nicht übersteigt."

   b) Die Absätze 3 bis 5 werden Absatz 2 bis 4.

   c) In Absatz 4 wird die Verweisung "Absätze 1 bis 4" ersetzt durch "Absätze 1 bis 3".

3. § 16 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 4 Satz 1 wird die Verweisung "§ 5a Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 bis 5" ersetzt durch "§ 5a Abs. 1, 2 und Abs. 3 Satz 2 bis 5"; der letzte Halbsatz wird wie folgt gefaßt:
   "§ 5a Abs. 3 Satz 2 bis 5 jedoch mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Zeitpunkts der Genehmigung im Falle der Aufteilung der Zeitpunkt der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung, im Falle der Zusammenfassung der Zeitpunkt der Zustimmung des Darlehens- oder Zuschußgebers zur Zusammenfassung tritt."

   b) In Absatz 6 wird die Verweisung "§ 7 Abs. 2 Satz 2" ersetzt durch "§ 7 Abs. 1 Satz 2 bis 4".

4. § 19 wird aufgehoben.

5. § 30 wird wie folgt geändert:
   Absatz 2 wird gestrichen; der bisherige Absatz 1 wird einziger Absatz.

6. § 35 erhält folgende Fassung:

"§ 35
Sondervorschrift für Berlin

Im Land Berlin gilt § 1 Abs. 1 der Verordnung in folgender Fassung:

"(1) Diese Verordnung ist anzuwenden auf preisgebundene Wohnungen, die nach dem 24. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden."

Drucksache 128/88

Artikel 3

Änderung der Wohngeldverordnung

Die Wohngeldverordnung (WoGV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 1985 (BGBl I. S. 2022) wird wie folgt geändert:

1. § 6 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

"(1) Sind in § 5 Abs. 2 des Wohngeldgesetzes bezeichnete Kosten, Zuschläge und Vergütungen in der Miete enthalten, ohne daß ein besonderer Betrag hierfür angegeben ist, oder können in § 5 Abs. 2 Nr. 1 oder 2 des Wohngeldgesetzes bezeichnete Betriebskosten im einzelnen nicht oder nur mit unverhältnismäßig großen Schwierigkeiten ermittelt werden, so sind von der Miete zunächst folgende Pauschbeträge abzusetzen:

1. für Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen, zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder Fernwärmeversorgungsanlagen 1,60 Deutsche Mark monatlich je Quadratmeter Wohnfläche;

2. für Kosten des Betriebs zentraler Warmwasser- oder Fernwarmwasserversorgungsanlagen 0,30 Deutsche Mark monatlich je Quadratmeter Wohnfläche;

3. für Untermietzuschläge je Untermietverhältnis 5 Deutsche Mark monatlich, wenn der untervermietete Wohnraum von einer Person benutzt wird, oder 10 Deutsche Mark monatlich, wenn der untervermietete Wohnraum von 2 oder mehr Personen benutzt wird;

4. für Vergütungen für die Überlassung von
   a) Kühlschränken 8 Deutsche Mark monatlich,
   b) Waschmaschinen 12 Deutsche Mark monatlich.

Von der sich danach ergebenden Miete sind abzusetzen:

1. für Vergütungen für die Überlassung von Möbeln, ausgenommen übliche Einbaumöbel,
   a) bei Teilmöblierung 10 vom Hundert der auf den teilmöbliert gemieteten Wohnraum entfallenden Miete,
   b) bei Vollmöblierung 20 vom Hundert der auf den vollmöbliert gemieteten Wohnraum entfallenden Miete;
2. für Zuschläge für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken, 30 vom Hundert der auf diesen Raum entfallenden Miete."

2. Dem § 7 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:
"Können auch entsprechende Zulagen vergleichbarer Heime nicht oder nur mit unverhältnismäßig großen Schwierigkeiten ermittelt werden, so sind hierfür Beträge in Höhe von 40 vom Hundert des Gesamtentgelts abzusetzen."

3. § 11 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 1 Nr. 3 werden die Worte "außer der Hypothekengewinnabgabe" gestrichen.

   b) Absatz 2 wird gestrichen; Absatz 1 wird einziger Absatz.

4. § 12 wird wie folgt geändert:

   a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:
   "(1) In der Wohngeld-Lastenberechnung sind Fremdmittel mit dem Nennbetrag auszuweisen, wenn sie der Finanzierung folgender Zwecke gedient haben:

1. des Neubaus, des Wiederaufbaus, der Wiederherstellung, des Ausbaus oder der Erweiterung des Gebäudes oder des Wohnraums im Sinne der §§ 2, 16 und 17 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der jeweils geltenden Fassung und der §§ 2, 10 und 11 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der jeweils geltenden Fassung;

2. der Verbesserung des Gegenstandes der Wohngeld-Lastenberechnung durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken (Modernisierung im Sinne dieser Verordnung). Hierunter fallen auch Maßnahmen der Instandsetzung, wenn sie durch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung von Wohnraum oder zur Einsparung von Heizenergie verursacht werden;

3. der nachträglichen Errichtung oder des nachträglichen Ausbaus einer dem öffentlichen Verkehr dienenden Verkehrsfläche oder des nachträglichen Anschlusses an Versorgungs- und Entwässerungsanlagen;

4. des Kaufpreises und der Erwerbskosten für den Gegenstand der Wohngeld-Lastenberechnung."

b) In Absatz 2 Satz 1 werden die Worte "nach den dort genannten Stichtagen" gestrichen.

c) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:
"Eine Ersetzung liegt nicht vor, wenn Dauerfinanzierungsmittel an die Stelle von Zwischenfinanzierungsmitteln treten."

5. § 13 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Worte "des ausgewiesenen Fremdmittels" durch die Worte "der ausgewiesenen Fremdmittel" ersetzt.

b) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:
"Ist die tatsächliche Leistung geringer, so ist die geringere Leistung anzusetzen."

6. § 14 Abs. 2 Satz 1 wird wie folgt neu gefaßt:
"Als Instandhaltungs- und Betriebskosten sind im Jahr 22,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche und je Quadratmeter Nutzfläche der Geschäftsräume sowie die für den Gegenstand der Wohngeld- Lastenberechnung entrichtete Grundsteuer anzusetzen."

Drucksache 128/88

Artikel 4

Änderung der Ablösungsverordnung

Die Verordnung über die Ablösung öffentlicher Baudarlehen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Ablösungsverordnung - AblVO), zuletzt geändert durch Art. 5 der Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 546) wird wie folgt geändert:

In § 7 wird die Verweisung "§ 32 Abs. 4 bis 7 des Einkommensteuergesetzes" ersetzt durch "§ 32 Abs. 1 und 3 bis 5 des Einkommensteuergesetzes."

## Artikel 5
## Schlußvorschriften

### § 1
### Bekanntmachung

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann die Zweite Berechnungsverordnung und die Wohngeldverordnung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.

### § 2
### Geltung im Saarland

Die Artikel 1 und 2 gelten nicht im Saarland.

### § 3
### Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 125 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des § 33 a des Wohnungsbindungsgesetzes und des § 39 des Wohngeldgesetzes auch im Land Berlin.

### § 4
### Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ausnahme des Artikels 2 Nr. 1, 4 und 6 am 1. Juli 1988 in Kraft. Artikel 2 Nr. 1, 4 und 6 treten mit Wirkung vom 1. Januar 1988 in Kraft.

Drucksache 128/88

# B e g r ü n d u n g

## I. Allgemeines

Die Verordnung ändert die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV), die Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970), die Wohngeldverordnung (WoGV) und die Ablösungsverordnung (AblVO). Sie ist auf wenige dringend notwendige materielle Änderungen sowie auf Folgeänderungen auf Grund geänderter Gesetze beschränkt.

1. Änderung der II. BV
   Wohnungswirtschaftlich von besonderer Bedeutung ist die Anpassung der seit 1. Juli 1979 unverändert gebliebenen Verwaltungskostenpauschale (§§ 26, 41) und der seit 1. August 1984 nicht mehr geänderten Instandhaltungskostenpauschale (§ 28) an die inzwischen eingetretene Kostenentwicklung. Weitere Änderungen sind als Folgeänderungen nach dem Inkrafttreten des Baugesetzbuchs geboten. Mit der Ergänzung in § 32 Abs. 4 wird einem dringenden Bedürfnis der Praxis entsprochen.

2. Änderung der NMV 1970
   Es handelt sich im wesentlichen um Rechtsbereinigungen und -vereinfachungen im Zusammenhang mit der Aufhebung der Mietpreisbindung für steuerbegünstigte Wohnungen im Land Berlin und der Aufhebung anderer Vorschriften durch das Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz 1985.

3. Änderung der WoGV

Mit der Änderung der Wohngeldverordnung werden überflüssig gewordene Vorschriften aufgehoben und wird der Rechengang zur Ermittlung außer Betracht bleibender Mietanteile verdeutlicht. Ferner werden die Regelungen über das Entgelt bei Wohnraumnutzung in Heimen im Interesse eines einfachen und einheitlichen Verwaltungsvollzugs durch einen prozentualen Abschlag für den bei einheitlichen Pflegesätzen auf die erhöhte Pflege entfallenden Anteil ergänzt, die Regelungen über die Ausweisung der Fremdmittel der geänderten Rechtslage angeglichen sowie die Anpassung der Instandhaltungskostenpauschale in § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung für die Wohngeld-Lastenberechnung nachvollzogen; zugleich werden die bisher getrennt ausgewiesenen Pauschalen für Instandhaltungskosten und Betriebskosten zur Verwaltungsvereinfachung in einem Betrag zusammengefaßt.

4. Änderung der AblVO

Die Änderung der Ablösungsverordnung ist wegen Änderung des in Bezug genommenen § 32 des Einkommensteuergesetzes erforderlich.

5. Auswirkungen und Kosten

a) Durch die Anhebung der Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten können sich im Sozialwohnungsbestand und bei Wohnungsfürsorgewohnungen Mieterhöhungen von durchschnittlich etwa 0,30 DM pro $m^2$ Wohnfläche monatlich ergeben.

Da die Instandhaltungskostenpauschale entsprechend der Unterteilung in 4 Jahrgangsgruppen nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen verschieden hoch bemessen ist und dementsprechend auch eine Anpassung in unterschiedlicher Höhe vorgenommen wird, ist für die Jahrgangsgrup-

pen bis 1969 eine geringfügig über, für die Jahrgangsgruppen ab 1970 eine unter diesem Betrag liegende Mieterhöhung zu erwarten.

Im Durchschnitt kann die Anhebung der Pauschalen zu Mieterhöhungen von etwa 5 % führen.

b) Ob und in welchem Umfange von der Möglichkeit der Mietanpassung Gebrauch gemacht wird, haben die Vermieter in eigener Verantwortung zu entscheiden. Die Wohnungsmarktverhältnisse setzen ihnen dabei teilweise - insbesondere in wirtschaftsschwachen Regionen und bei Sozialwohnungen aus der ersten Hälfte der siebziger Jahre - Grenzen. Exakte Angaben über die Zahl der Wohnungen mit Mietanhebungen und die Mieterhöhungen im Einzelfall sind daher nicht möglich. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau jedoch gering sein; sie lassen sich nicht näher quantifizieren.

c) Soweit den von den Mieterhöhungen betroffenen Wohnungsinhabern Wohngeld zusteht, muß mit erhöhten Wohngeldansprüchen gerechnet werden. Der Mehrbetrag hierfür wird einschließlich des durch die gleichzeitige Anpassung der Instandhaltungskostenpauschale in der Wohngeld-Lastenberechnung erforderlichen Mehrbedarfs im Jahr der vollen Wirksamkeit auf bis zu 65 Mio DM geschätzt (Bund und Länder je zur Hälfte). 1988 werden sich die Mieterhöhungen nur in geringfügigen Wohngeldmehrausgaben niederschlagen, da solche Mietänderungen nur im Zusammenhang mit den über das Jahr verteilten Erst- oder Wiederholungsbewilligungen wirksam werden. Der ab 1989 auf den Bund entfallende Anteil ist bei der Fortschreibung der mehrjährigen Finanzplanung zu berücksichtigen. Auch

im Sozialhilfebereich können sich bei Leistungen für die Unterkunft zusätzliche Kosten ergeben, deren Höhe jedoch nicht beziffert werden kann.

II.

Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung)

Zu Nummer 1 (§ 6):

a) Die Änderung der Verweisung in Absatz 1 Satz 2 beruht darauf, daß die bisher in § 142 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) enthaltene Definition des Verkehrswerts in § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) übernommen worden ist. Eine materielle Änderung ist dabei nicht erfolgt. Deshalb kann bereits auf die Nachfolgeregelung verwiesen werden, obwohl diese nach der Überleitungsvorschrift für die Wertermittlung in § 243 BauGB erst ab Inkrafttreten der Verordnungen nach § 199 BauGB, spätestens jedoch ab 1. Januar 1990 anzuwenden ist.

b) Mit den Änderungen in Absatz 6 wird den Änderungen im Städtebaurecht Rechnung getragen werden. Im Hinblick auf den nach § 4 maßgebenden Zeitpunkt konnte nicht darauf verzichtet werden, neben dem Baugesetzbuch auch weiterhin das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in Bezug zu nehmen.

Bereits nach der am 1. Januar 1985 in Kraft getretenen Änderung des Städtebauförderungsgesetzes war die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften des Sanierungsrechts bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren (§ 5 Abs. 1 Satz 4 StBauFG) in der Sanierungssatzung auszuschließen; hieran hält auch das Baugesetzbuch fest (§§ 142 Abs. 4 i.V.m. 152 BauGB). Daher muß die Anwendung des Absatzes 6 auf Sanierungsverfahren beschränkt werden, die nicht im vereinfachten Verfahren unter Ausschluß der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 153 bis 156 BauGB) durchgeführt werden. Dies

gilt sowohl für Sanierungsgebiete als auch für die in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Anpassungsgebiete im Sinne des § 170 BauGB. Die gebotene Beschränkung wird durch die Einfügung des weiteren Halbsatzes erreicht.

Auch die übrigen Änderungen dienen der Anpasssung der Vorschrift an die durch das Baugesetzbuch entstandene Rechtslage. In Nummer 1 schien im Falle der Umlegung die Bezugnahme auf die konkreten Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes und des Baugesetzbuchs aus Gründen der Rechtsklarheit und -sicherheit geboten. Dagegen kann in den Nummern 2 und 3 auf eine Erweiterung des allgemeinen Gesetzhinweises verzichtet werden und dieser völlig entfallen. Es kann sich nur um die Ausgleichs- und Anrechnungsbeträge nach dem Städtebauförderungsgesetz oder dem Baugesetzbuch im Rahmen von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen handeln.

Zu Nummer 2 (§ 14):

Durch die Neufassung des Satzes 2 wird ebenfalls der durch das Baugesetzbuch entstandenen Rechtslage Rechnung getragen. Gleichzeitig wird durch die Ersetzung des Wortes "gelten" durch "sind" verdeutlicht, daß die aufgeführten Kostenerstattungen und Modernisierungszuschüsse tatsächlich Geldleistungen im Sinne des Satzes 1 sind. Dazu gehören sowohl Kostenerstattungsbeträge der Gemeinde nach § 39 e Abs. 4 BBauG und § 43 StBauFG, sowie ab 1. Juli 1987 nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB (Gebotsfall) und § 245 Abs. 11 BauGB in Verbindung mit § 43 Abs. 3 und 4 StBauFG (im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung) als auch Modernisierungszuschüsse der Länder und Gemeinden auf Grund besonderer Modernisierungsprogramme.

Zu Nummer 3 (§ 26):

Die Pauschale für die Kosten der Verwaltung von Wohnungen ist zuletzt zum 1. Juli 1979 von 180 DM auf 240 DM angehoben worden. Durch ein Gutachten der Deutschen Baurevision ist belegt, daß eine erneute Anpassung der Pauschale geboten ist. Nach Auffassung der Bundesregierung kann dem Gutachten jedoch hinsichtlich der Höhe der vorzunehmenden Anpassung nicht in vollem Umfang gefolgt werden. Es ist zu berücksichtigen, daß bei der Anhebung im Jahr 1979 ausgebrauchte Vorhalt für künftige Kostenentwicklung relativ hoch war. Darüber hinaus sollen die Vermieter zu wirtschaftlicher und rationeller Verwaltung angehalten werden. Daher wird eine erneute Anhebung der Pauschale auf 320 DM pro Wohnung für notwendig, aber auch für ausreichend angesehen. Die Pauschale für die Kosten der Verwaltung von Garagen und ähnlichen Einstellplätzen wird aufgrund der Kostenentwicklung von bisher 35 DM auf 45 DM erhöht.

Zu Nummer 4 (§ 28):

Zu a) Nach der zum 1. August 1984 wirksam gewordenen Erhöhung der Instandhaltungskostenpauschale ist eine erneute Anpassung an die Kostenentwicklung in dem vorgeschlagenen Umfang notwendig.

Der Vorschlag beinhaltet eine Anhebung der Pauschalen für die Fertigstellungsjahrgänge bis 1969 um ca. 20 %, der Jahrgänge von 1970 bis 1979 um 15 % und für später fertiggestellte Wohnungen um ca. 10 %. Bei der Festlegung dieser Steigerungsraten wurde die Entwicklung des Instandhaltungskostenindex und des "Alterungsbedarfs" zwischen dem 1. August 1984, dem Termin des Inkrafttretens der letzten Anpassung, und dem 1. Juli 1988 berücksichtigt. Der Instandhaltungskostenindex ist in diesem Zeitraum um ca. 10 % angestiegen. Der "Alte-

rungsbedarf" beruht auf dem Anstieg des Instandhaltungsbedarfs auf Grund des zunehmenden Alters des Sozialwohnungsbestandes. Nach den Ermittlungen der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft "Deutsche Baurevision" betrug er bei Sozialmietwohnungen der Baujahrgänge bis 1969 10 % und bei den Baujahrgangsgruppen 1970 bis 1979 5 %. Wegen der geringen Bedeutung der Alterung für die jüngste Baujahrgangsgruppe wurde hier auf diesen Zuschlag verzichtet.

Die vorgesehenen Pauschalen belaufen sich - gewichtet mit der Zahl der Wohnungen der verschiedenen Baujahrgangsgruppen - auf ca. 13,80 DM pro $m^2$ Wohnfläche im Jahr. Allerdings wies der Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen tatsächliche Instandhaltungsausgaben seiner Mitgliedsunternehmen für 1986 in Höhe von 15,76 DM pro $m^2$ aus. Nach den Angaben des Bundesverbands freier Wohnungsunternehmen betrugen 1985 die Instandhaltungskosten für Wohnungen der Baujahrgangsgruppen bis 1952 19,20 DM, für die Baujahrgangsgruppen 1953 bis 1969 12,50 DM und für die Baujahrgangsgruppen 1970 bis 1979 5,89 DM. Dennoch sind die vorgeschlagenen Pauschalsätze auch unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Kostenerhöhungen und im Hinblick auf die Entwicklung in nächster Zeit gerechtfertigt, weil die Unternehmen durch die im Rahmen der Kostenmiete erfolgende Berücksichtigung von Zinsen auf das inzwischen nicht mehr gebundene Kapital begünstigt sind. Diese Ertragsverbesserung der Unternehmen hat immer mehr an Gewicht gewonnen. Besonders bei den Wohnungen der Baujahrgänge bis 1969, deren Anteil am Sozialwohnungsbestand sich nahezu auf vier Fünftel beläuft, sind die Abschreibung und die teilweise darüber hinaus zu berücksichtigende Entschuldung erheblich fortgeschritten. Zudem wird das Fremdkapital meist zum Kapitalmarktzinssatz angesetzt.

Auf einen Abschlag für durch Modernisierungen ersparte, vorweggenommene oder aufgeschobene Instandhaltung, der an sich gerechtfertigt gewesen wäre, wurde verzichtet, weil hierfür infolge der individuell sehr unterschiedlichen Gegebenheiten keine Quantifizierung möglich war.

Insgesamt gesehen wird durch die Anhebung der Instandhaltungskostenpauschale die Wirtschaftlichkeit des Sozialwohnungsbestandes sichergestellt sein.

Die Abzüge und Zuschläge zu den Pauschalen werden in dem gleichen Maße erhöht wie diese selbst. In der Praxis sind Zweifel aufgetreten, ob der Erhöhungszuschlag für Wohnungen mit Sammelheizungen auch bei Anschlüssen an eine Fernheizung im vollen Umfange gerechtfertigt sei. Bei diesen Anschlüssen entfällt zwar die Kesselanlage und der Brenner; dafür ist jedoch eine Hausübergabestation mit zusätzlichen Regeleinrichtungen notwendig. Wärmetauscher, Sicherheitsarmaturen für höheren Systemdruck und die dafür erforderlichen Rücklauftemperaturbegrenzer unterliegen dabei einem Verschleiß, der unter heutigen technischen Anforderungen annähernd dem Instandhaltungsbedarf eines Kessels mit Brenner entspricht. Mit Rücksicht auf die im Vergleich zu einer Zentralheizung allerdings etwa um ein Drittel geringeren Investitionskosten ist in diesen Fällen ein Erhöhungszuschlag bis zu 0,75 DM pro $m^2$ Wohnfläche im Jahr als angemessen anzusehen. Ein Höchstsatz wurde deshalb gewählt, weil bei diesen Anlagen insbesondere bei anderem Heizsystem und anderer Konstruktion, aber auch bei Instandhaltung der Übergabestation durch den Betreiber der Fernheizung und Berücksichtigung eines entsprechenden Kostenansatzes dafür in den Kosten der Wärmelieferung im Einzelfall ein niedrigerer Kostenansatz angemessen sein könnte.

Zu b) Der höhere Abzug für kleine Instandhaltungen in den Wohnungen, die vom Mieter vertraglich übernommen worden sind, entspricht der Fortschreibung der Pauschalen für die Instandhaltungskosten.

Zu c) Eine vergleichbare Fortschreibung wie bei den Pauschalen für die Instandhaltungskosten ist auf Grund der Kostenentwicklung auch bei der Kostenpauschale für Schönheitsreparaturen notwendig.

Zu d) Die Erhöhung der Pauschale für Instandhaltungskosten und Schönheitsreparaturen von Garagen oder ähnlichen Einstellplätzen ist den Fortschreibungen für die Wohnungen angeglichen worden.

Zu Nummer 5 (§ 32 Abs. 4):

Nach Absatz 4 ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderten Wohnraum nach Wahl des Bauherren in der besonderen Form von Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen (§§ 33 ff.) oder auf einfachere Weise als Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen (§ 38) aufzustellen, wenn innerhalb einer Wirtschaftseinheit eine unterschiedliche Förderung durch zusätzliche oder erhöhte Aufwendungshilfen im Sinne von § 18 Abs. 2 oder durch höhere öffentliche Baudarlehen erfolgt, um für einen Teil des Wohnraums eine niedrigere Kostenmiete zu erreichen. Mit der Ergänzung wird der Zweck verfolgt, es den Bauherren zu ermöglichen, von der besonderen Art der Wirtschaftlichkeitsberechnung abzugehen und eine einheitliche Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, wenn eine Senkung der laufenden Aufwendungen für den begünstigten Wohnraum auf Grund von Umständen, die vom Bauherren nicht zu vertreten sind, nicht mehr erzielt werden kann (z.B. infolge Erhöhung der Zinsen gem. §§ 18 a ff. des Wohnungsbindungsgesetzes) oder die besondere Zweckbestimmung für diesen Teil des Wohnraums entfallen ist. Der Übergang zu einer einheitlichen Wirtschaftlichkeitsberechnung, die zu einer einheitlichen Durchschnittsmiete für alle Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit führt, wird dabei wie auch in anderen Regelungen der II. BV in die Entscheidung des Bauherren gestellt (vgl. zum Beispiel § 11 Abs. 4, § 23 Abs. 4 und 5).

Zu Nummer 6 (§ 41 Abs. 2):

Die Anhebung der Pauschale für Verwaltungskosten bei Eigentumswohnungen u.a. von bisher 290 DM auf 385 DM erfolgt aus den gleichen Gründen und im gleichen Umfange wie die Pauschalanpassung für Mietwohnungen in § 26.

Zu Artikel 2 (Änderung der Neubaumietenverordnung 1970)

Zu Nummer 1 (§ 1 Abs. 3):

Die Verweisung auf § 45 Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes und § 85 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) ist hinfällig geworden und daher zu streichen, weil diese nur noch im Land Berlin geltenden mietpreisrechtlichen Vorschriften mit dem Zweiten Bundesmietengesetz gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625) am 1. Januar 1988 außer Kraft getreten sind.

Zu Nummer 2 (§ 7):

§ 7 regelt die mietpreisrechtlichen Folgen beim Ausbau von Zubehörräumen einer öffentlich geförderten Wohnung zu Wohnräumen oder Wohnungen ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle. Diese gelten gem. § 14 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) ebenfalls als öffentlich gefördert und sind demzufolge preisgebunden. Dabei ist unterschieden zwischen Zubehörräumen, die zur Mindestausstattung öffentlicher Wohnungen nach § 40 Abs. 1 des II. WoBauG gehören (Absatz 1), und solchen Zubehörräumen, die nicht zu dieser Mindestausstattung gehören (Absatz 2). Diese Unterscheidung beruhte auf der ursprünglichen Fassung des § 14 Abs. 1 WoBindG, die nur für die zur Mindestausstattung nach § 40 Abs. 1 II. WoBauG gehörenden Zubehörräume galt. Durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1974 vom 21. Dezember 1973 (BGBl. I S. 1970) ist § 14 Abs. 1 WoBindG dann auf den Ausbau von Zubehörräumen jeglicher Art ausgedehnt worden. Inzwischen ist § 40 II. WoBauG durch das Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz 1985 vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1277) aufgehoben und damit die Unter-

scheidung in den Absätzen 1 und 2 gegenstandslos geworden. Die Regelung ist daher vereinfacht und zu einem neuen Absatz 1 zusammengefaßt worden.

Die folgenden Absätze 3 bis 5 werden Absätze 2 bis 4. Die Verweisung im neuen Absatz 4 ist entsprechend anzupassen.

Zu Nummer 3 (§ 16):

Zu a) Beseitigung eines Redaktionsversehens. Auch bei Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert sind, ist die Aufteilung einer Wirtschaftseinheit zulässig und demzufolge § 5a Abs. 1 entsprechend anzuwenden. Da weder die Aufteilung selbst noch die Durchschnittsmieten, die sich aus den nach § 5a Abs. 1 aufgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen ergeben, an eine Zustimmung oder Genehmigung des Darlehens- oder Zuschußgebers gebunden sind, ist in diesem Falle bei Anwendung des § 5a Abs. 3 Satz 2 bis 5 anstelle des Zeitpunkts der Genehmigung der Zeitpunkt der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung maßgebend. Dem wird durch die Neufassung des letzten Halbsatzes Rechnung getragen.

Zu b) Folgeänderung wegen Änderung in § 7.

Zu Nummer 4 (§ 19):

§ 19 hatte seit dem 1. Januar 1975 nur noch Bedeutung für Berlin. Da nach § 8 Abs. 2 Nr. 2, 10 und 11 des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625), das Zweite Bundesmietengesetz, das Erste Wohnungsbaugesetz sowie § 85 II. WoBauG mit Wirkung vom 1. Januar 1988 außer Kraft getreten sind, ist auch § 19 hinfällig geworden und daher mit Wirkung vom gleichen Tag aufzuheben.

Zu Nummer 5 (§ 30):

Absatz 2 ist hinfällig geworden und daher aufzuheben. Nachdem zuvor schon die auf § 108 Abs. 2 II. WoBauG beruhenden Rechtsverordnungen außer Kraft getreten waren, ist mit der Aufhebung des § 108 Abs. 2 II. WoBauG durch das Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz 1985 auch die Ermächtigungsgrundlage entfallen. Der bisherige Absatz 1 bleibt einziger Absatz.

Zu Nummer 6 (§ 35):

Im Land Berlin muß es nur noch wegen des unterschiedlichen Währungsstichtags bei der abweichenden Regelung hinsichtlich des Anwendungsbereichs der Verordnung in § 1 Abs. 1 verbleiben. Die weitergehende Einschränkung für solche grundsteuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, ist hinfällig, weil die Preisbindung für diese Wohnungen aufgehoben und die für sie geltende Altbaumietenverordnung Berlin am 1. Januar 1988 gem. § 8 Abs. 2 Nr. 12 des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625) außer Kraft getreten ist.

Nummer 2 ist als Übergangsregelung vollzogen.
Nummer 3 hatte eine Sonderregelung für steuerbegünstigte Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, zum Inhalt. Diese Vorschrift ist gegenstandslos, weil § 22 des Ersten Bundesmietengesetzes bereits durch das Zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 24. Juli 1979 (BGBl. I S. 1202) mit Wirkung vom 1. August 1979 aufgehoben worden ist.

Zu Artikel 3 (Änderung der Wohngeldverordnung)

Zu Nummer 1 (§ 6 Abs. 1):

Die Reihenfolge der in § 6 Abs. 1 WoGV aufgeführten, als Miete außer Betracht bleibenden Pauschbeträge hat zu Unklarheiten über den Rechengang geführt, die durch eine Umstellung der Vorschrift beseitigt werden sollen. Dabei wird auch verdeutlicht, daß die in der Miete mit einem besonderen Betrag ausgewiesenen, in § 5 Abs. 2 des Wohngeldgesetzes (WoGG) bezeichneten Kosten, Zuschläge und Vergütungen immer vorweg abzusetzen sind.

Zu Nummer 2 (§ 7 Abs. 1):

Die Vorschrift enthält keine Regelung für Fälle, in denen es an vergleichbaren Heimen mit differenzierten Pflegesätzen fehlt oder es regional nur einheitliche Pflegesätze gibt, in denen Beträge für erhöhte Pflege ohne besonderen Ansatz enthalten sind. Insoweit kann die Höhe entsprechender Zulagen "vergleichbarer Heime" nicht oder nur mit unverhältnismäßig großen Schwierigkeiten festgestellt werden. Dennoch ist - entgegen einer jüngst in der Rechtsprechung vertretenen Ansicht - zur Ermittlung der Miete bei Wohnraumnutzung in Heimen ein auf die erhöhte Pflege entfallender Betrag vorweg vom einheitlichen Gesamtentgelt abzusetzen. Eine andere Handhabung würde insbesondere der in § 1 WoGG geregelten Zweckbestimmung des Wohngeldes als Zuschuß zu den Aufwendungen für den Wohnraum widersprechen.

Im Verwaltungsvollzug wurden in diesen Fällen Abzüge zwischen 25 und mehr als 50 % vorgenommen. Diese Unterschiede dürften kaum durch regionale Besonderheiten gerechtfertigt sein. In diesen Fällen wird künftig vom Gesamtentgelt ein prozentualer Abschlag in Höhe von 40 % vorzunehmen sein. Er ist am gewoge-

nen Durchschnitt der bisher länderweise unterschiedlichen Prozentsätze orientiert. Die im neuen Satz 4 vorgesehene Regelung soll nur dann zur Anwendung gelangen, wenn die Höhe entsprechender Zulagen "vergleichbarer Heime" nicht oder nur mit unvertretbarem Aufwand zu ermitteln ist.

Zu Nummer 3 (§ 11):

a) Die in § 11 Abs. 1 Nr. 3 WoGV enthaltene Ausnahmeregelung für gestundete Hypothekengewinnabgaben wird aufgehoben. Durch § 16 des 3. Gesetzes zur Neuordnung des Geldwesens (Umstellungsgesetz) vom 27. Juni 1948 (Gesetzblatt der Verwaltung des Vereinigten Wirtschaftsgebietes, Beilage 5 S. 13) - Militärregierungsgesetz Nr. 63 - wurden grundsätzlich alle Reichsmark-Schuldverhältnisse, insbesondere alle Grundpfandrechte, entsprechend den durch sie gesicherten Forderungen im Verhältnis 10 : 1 auf Deutsche Mark umgestellt. Um eine ungerechtfertigte Bereicherung des Grundstückseigentümers zu vermeiden, entstand in Höhe von 9/10 des ehemaligen Grundpfandrechts kraft Gesetzes zunächst eine der Bundesrepublik Deutschland zustehende Umstellungsgrundschuld. An deren Stelle ist nach § 91 des Lastenausgleichsgesetzes die Hypothekengewinnabgabe als öffentliche Last getreten.

   Auf Grund des Zeitablaufs werden Hypothekengewinnabgaben nicht mehr entrichtet und auch nicht mehr gestundet; die Sonderregelung in § 11 Abs. 1 Nr. 3 WoGV kann daher entfallen.

b) Nach § 11 Abs. 2 WoGV sind Beihilfen, die aus Gründen, die insbesondere der Antragberechtigte zu vertreten hat, in Darlehen umgewandelt worden sind, nicht als Fremdmittel anzusehen. Anwendungsfälle dieser Vorschrift sind nicht aufgetreten. Die Vorschrift wird daher zur Rechtsvereinfachung aufgehoben.

Zu Nummer 4 (§ 12):

a) Fremdmittel, die zu den in § 12 Abs. 1 Nr. 1 WoGV angegebenen Stichtagen auf Deutsche Mark umgestellt wurden, sind inzwischen durchweg getilgt. Die Unterscheidung zwischen dem Umstellungsbetrag oder dem Nennbetrag der bei der Wohngeld-Lastenberechnung auszuweisenden Fremdmittel kann daher entfallen und Absatz 1 neu beziffert werden.

Nach § 12 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b WoGV sind in der Wohngeld-Lastenberechnung Fremdmittel auszuweisen, die der Modernisierung gedient haben. Die Bestimmung verweist auf Vorschriften des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes (ModEnG), die durch Artikel 36 des Zweiten Rechtsbereinigungsgesetzes vom 16. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2441, 2449) mit Wirkung vom 1. Januar 1987 aufgehoben worden sind. Im Anschluß an den früheren § 3 Abs. 1 bis 3 und Abs. 5 ModEnG wird in Nr. 2 des neuen § 12 Abs. 1 WoGV ein der Zweckbestimmung des Wohngeldes entsprechender Begriff der Modernisierung festgelegt, der in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum WoGG in Anlehnung an den früheren § 4 Abs. 1 und Abs. 3 ModEnG näher erläutert werden soll. Er umfaßt analog § 3 Abs. 3 ModEnG auch die durch Maßnahmen der Modernisierung verursachten Instandsetzungen (Abs. 1 Nr. 2 Satz 2). Aufwendungen für Instandhaltungen unter Einschluß von Instandsetzungen (vgl. § 28 Abs. 1 Satz 2 der II. BV) werden im übrigen durch den hierfür in § 14 Abs. 2 Satz 1 WoGV angeführten Betrag abgegolten; der Ansatz von Fremdmitteln in der Wohngeld-Lastenberechnung kommt insoweit nicht in Betracht.

In den wohngeldrechtlich maßgebenden Begriff der Modernisierung werden Maßnahmen, welche "die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern" nicht einbezogen. Nach § 4 Abs. 2 ModEnG handelt es sich insbesondere um die An-

lage und den Ausbau nicht öffentlicher Gemeinschaftsanlagen, die vor allem bei Wohnraum in Eigenheimen, für die ein Lastenzuschuß in erster Linie zu gewähren ist (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 WoGG), nicht in Betracht kommen. Diese Maßnahmen dürften sich in aller Regel auch nicht auf den durch § 10 Abs. 1 und 2 WoGV abgegrenzten Gegenstand der Wohngeld-Lastenberechnung beziehen, insbesondere nicht auf das Grundstück des Familienheimes, das aus den "überbauten und den dazugehörigen Flächen" besteht (§ 10 Abs. 2 Satz 2 WoGV). Die bisherige Verweisung in Absatz 1 Nr. 2 Buchstabe b auf die aufgehobenen Vorschriften des § 3 Abs. 5 und § 4 Abs. 2 ModEnG wird deshalb durch eine auf den Gegenstand der Wohngeld-Lastenberechnung abstellende Regelung ersetzt.

b) Die Streichung in Absatz 2 Satz 1 ist eine Folge der Änderung von Absatz 1.

c) Durch die Neufassung von § 12 Abs. 2 Satz 2 sowie von § 13 Abs. 1 Satz 2 WoGV wird einer Anregung Rechnung getragen, die Worte (Geld-)Mittel, Fremdmittel sowie Dauer- und Zwischenfinanzierungsmittel gemäß dem Sprachgebrauch - wie schon an anderer Stelle der WoGV - in der Mehrzahl zu verwenden.

Zu Nummer 5 (§ 13):

a) § 13 Abs. 1 Satz 2 wird aus den in Nr. 4c angegebenen Gründen geändert.

b) In § 13 Abs. 2 Satz 2 sollen die Worte "oder war im Falle des § 12 Abs. 2 die Leistung für das ersetzte Mittel" entfallen. Durch die Neufassung wird ein Systembruch im Wohngeldrecht beseitigt, der darin besteht, daß eine Erhöhung der sich infolge Umschuldung ergebenden tatsächlichen Belastung aus dem Kapitaldienst bei der Wohngeld-Lastenbe-

rechnung nicht berücksichtigt wird. Darauf, ob der Antragsteller eine bei der Ersetzung von Fremdmitteln im Sinne von § 12 Abs. 2 Satz 1 WoGV sich ergebende Erhöhung der Annuität zu vertreten hat oder nicht, soll es - wie schon nach geltendem Recht - nicht ankommen.

Zugleich soll eine spürbare Verwaltungsvereinfachung erreicht werden; die Bewilligungsbehörde wird nicht mehr gehalten sein, im Fall der Ersetzung von Fremdmitteln, die möglicherweise Jahrzehnte zurückliegt, zu prüfen, ob mit ihr eine Erhöhung der Annuität verbunden war.

Ungerechtfertigte Wohngeldzahlungen sind nicht zu erwarten. Eine Fremdmittelersetzung erfolgt regelmäßig nur zur Senkung laufender Kapitalkosten. Ist sie ausnahmsweise unter Inkaufnahme erhöhter Annuitäten zum Beispiel wegen Kündigung des ursprünglichen Darlehens durch den Darlehensgeber erforderlich, wird dies in der Wohngeld-Lastenberechnung nur in engen Grenzen zu berücksichtigen sein. Die neuen Fremdmittel dürfen nämlich höchstens mit dem Betrag ausgewiesen werden, der bis zur Ersetzung noch nicht getilgt war, gegebenenfalls nur in Höhe eines niedrigeren, sich nach der Ablösungsverordnung ergebenden und mit Fremdmitteln finanzierten Ablösungsbetrages (§ 12 Abs. 2 Satz 1 WoGV). Nur für die so begrenzten neuen Fremdmittel wird die Ausweisung eines erhöhten Kapitaldienstes möglich sein. Nicht gerechtfertigten Wohngeldzahlungen wird ferner durch die Höchstbeträge für zuschußfähige Wohnkosten (§ 8 Abs. 1 WoGG) und dadurch entgegengewirkt, daß Wohngeld nicht gewährt wird, soweit die Inanspruchnahme mißbräuchlich wäre (§ 18 Abs. 3 WoGG).

Zu Nummer 6 (§ 14 Abs. 2 Satz 1)

Durch die Änderung von § 14 Abs. 2 Satz 1 WoGV soll die Vorschrift an die in Artikel 1 Nr. 4a vorgesehene Erhöhung der Pauschale für Instandhaltungskosten (§ 28 Abs. 2 Nr. 2 II. BV) dadurch angepaßt werden, daß der bisherige Ansatz für Instandhaltungskosten von 12 Deutsche Mark auf 14,50 Deutsche Mark erhöht wird. Gleichzeitig werden die bisher getrennt ausgewiesenen Pauschalen für Instandhaltungskosten und Betriebskosten (ohne Grundsteuer 8 Deutsche Mark) zur Verwaltungsvereinfachung in einem Betrag von 22,50 Deutsche Mark zusammengefaßt, weil beide Pauschbeträge bei der Ermittlung der Belastung aus der Bewirtschaftung immer zugleich in Ansatz zu bringen sind.

Zu Artikel 4 (Änderung der Ablösungsverordnung)

Die Änderung der Ablösungsverordnung ist eine Folge der Änderung des § 32 des Einkommensteuergesetzes durch das Steuersenkungsgesetz vom 26. Juni 1985 (BGBl. I S. 1153). Der für die Verweisung maßgebliche Regelungsgehalt der bisherigen Absätze 4 bis 7 dieser Vorschrift ist nunmehr in den Absätzen 1 und 3 bis 5 enthalten.

Zu Artikel 5 (Schlußvorschriften)

Zu § 1 (Bekanntmachung)

Die Änderungen grundlegender Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung und Wohngeldverordnung geben dazu Anlaß, diese Verordnungen - unter Berücksichtigung von Unstimmigkeiten des Wortlauts - neu bekanntzumachen.

Bei der Bekanntmachung der Wohngeldverordnung kann hinsichtlich der unverändert gebliebenen Anlage zu § 1 Abs. 3 auf die 1985 im Bundesgesetzblatt Teil I S. 2010 bis 2021 erfolgte Veröffentlichung verwiesen werden.

Zu § 2 (Geltung im Saarland)

Artikel 1 und 2 gelten nicht im Saarland, weil dort auch die gesetzlichen Grundlagen der Ermächtigung im Zweiten Wohnungsbaugesetz und im Wohnungsbindungsgesetz nicht gelten.

Zu § 3 (Berlin-Klausel)

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu § 4 (Inkrafttreten)

Die Verordnung tritt mit Ausnahme des Artikels 2 Nr. 1, 4 und 6 am 1. Juli 1988 in Kraft. Artikel 2 Nr. 1, 4, 6 folgen der durch das Gesetz vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625) geänderten Gesetzeslage und treten daher rückwirkend zum 1. Januar 1988 in Kraft.

**Bundesrat** Drucksache 128/88 (Beschluß)

29.04.88

# Beschluß

**des Bundesrates**

zur

Zweiten Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften

Der Bundesrat hat in seiner 588. Sitzung am 29. April 1988 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes mit folgender Maßgabe zuzustimmen:

1. Zu den Eingangsworten

Die Eingangsworte sind wie folgt zu fassen:

"Auf Grund des § 69 Abs. 4 und des § 105 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284), wovon § 105 Abs. 1 durch § 8 Abs. 2 Nr. 11 des Gesetzes vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625) geändert worden ist,

des § 28 Abs. 1 und 2 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972),

Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, 5300 Bonn 2
ISSN 0720-2946

(noch Ziffer 1)

des § 36 Nr. 1 des Wohngeldgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1421) und

des § 34 Abs. 4 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 1985 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1185)

wird von der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates,

auf Grund des § 7 Abs. 2 und des § 32 Satz 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-8, veröffentlichten bereinigten Fassung in Verbindung mit Artikel 129 Abs. 1 des Grundgesetzes,

vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Finanzen und dem Bundesminister für Wirtschaft mit Zustimmung des Bundesrates verordnet:".

Begründung:
Anpassung an die übliche Zitierweise.

2. Zu Artikel 1 Nr. 2 a - neu - (§ 18 II.BV)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2 folgende Nummer 2 a einzufügen:

'2 a. In § 18 Abs. 2 Satz 3 werden nach den Worten "Aufwendungen entsprechend" die Worte "; dies gilt nicht, soweit Darlehen oder Zuschüsse nach vollständiger Tilgung anderer Finanzierungsmittel verringert werden" eingefügt.'

(noch Ziffer 2)

Begründung:

Die vorgeschlagene Änderung enthält eine parallele Regelung zu § 23 Abs. 3 II. BV für den Fall, daß bestimmungsgemäß Aufwendungsdarlehen oder Aufwendungszuschüsse nach Tilgung von Vorlasten verringert werden. In diesem Fall soll ähnlich wie bei einer entsprechenden Erhöhung des Zinssatzes für das öffentliche Baudarlehen keine Mieterhöhung eintreten.

Die vorgeschlagene Änderung ist von gravierender Bedeutung für Länder, deren Förderungssystem vorrangig auf die Gewährung von laufenden Aufwendungszuschüssen umgestellt wurde und in denen öffentliche Baudarlehen nur noch in einem sehr geringen Umfange bewilligt worden sind.

Z.B. nach dem bremischen Förderungssystem werden Aufwendungszuschüsse für Mietwohnungen insoweit und so lange bewilligt, als die maßgebliche Miete bestimmte einkommensabhängige Mietgrenzen übersteigt. Da die Kapitalkosten, hier die Fremdkapitalkosten, auch nach vollständiger Tilgung der Finanzierungsmittel in der Wirtschaftlichkeitsberechnung im Ansatz bleiben, ergibt sich daraus nach der bisherigen Rechtslage - im Gegensatz zu einer Lastenberechnung - ein dauernder Aufwand in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, dem geldrechnungsmäßig keine Ausgaben entsprechen. Sofern die Aufwendungszuschüsse aufgrund der vollständigen Tilgung von Finanzierungsmitteln eingestellt bzw. gekürzt werden, würden sich die laufenden Aufwendungen nach der gegenwärtigen Rechtslage gemäß § 18 Abs. 2 Satz 3 II. BV erhöhen. Entsprechende Mieterhöhungen wären die Folge.

Um einerseits diesen negativen Effekt bei einer Einstellung bzw. Kürzung der Aufwendungszuschüsse zu vermeiden, andererseits aber die jährlich steigenden Aufwendungszuschüsse zu begrenzen bzw. zu verringern, ist die vorgeschlagene Ergänzung des § 18 Abs. 2 Satz 3 II. BV für das Förderungssystem mit Aufwendungszuschüssen ein unbedingtes Erfordernis.

3. Zu Artikel 4 (Änderung der Ablösungsverordnung)

In Artikel 4 sind die Eingangsworte wie folgt zu fassen:

"Die Ablösungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1966 (BGBl. I S. 107), zuletzt geändert durch Art. 5 der Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 546), wird wie folgt geändert:".

Begründung:

Anpassung an die übliche Zitierweise.