

27.05.92 31 Seiten

Wo - Fz

Verordnung

der Bundesregierung

Vierte Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften

A. Zielsetzung

Die Verordnung ändert die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV), die Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970), die Verordnung über die Umlage von Betriebskosten auf die Mieter (Betriebskosten-Umlageverordnung - BetrKostUV) für das Beitrittsgebiet und die Wohngeldverordnung (WoGV). Sie ist auf wenige dringend notwendige Änderungen sowie auf Folgeänderungen beschränkt.

B. Lösung

1. Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung:

Die seit 1988 unverändert gebliebenen Verwaltungskosten- und Instandhaltungskostenpauschalen sollen an die zwischenzeitliche Kostenentwicklung angepaßt werden.

2. Änderung der Neubaumietenverordnung 1970:

Die verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten des Wasserverbrauchs und der Entwässerung sowie der Müllabfuhr soll erleichtert werden. Sie soll bei Vorhandensein von Wasserzählern zur Vermieterpflicht werden.

3. Änderung der Betriebskosten-Umlageverordnung:

Entsprechend den Änderungen der Neubaumietenverordnung 1970 sollen in der Betriebskosten-Umlageverordnung die Voraussetzungen für die verbrauchsabhängige Abrechnung von Nebenkosten für den preisgebundenen Wohnungsbestand im Beitrittsgebiet verbessert werden.

4. Änderung der Wohngeldverordnung:

Die bei der Wohngeld-Lastenberechnung zu berücksichtigende Instandhaltungs- und Betriebskostenpauschale soll hinsichtlich der Instandhaltungskomponente der durchschnittlichen Änderung entsprechender Pauschalen in der Zweiten Berechnungsverordnung angepaßt werden; zugleich soll der für Betriebskosten enthaltene Betrag unter Berücksichtigung der Preisentwicklung angehoben werden. Im übrigen werden bei Eigenheimbewohnern Bausparbeiträge, die zur späteren Ablösung eines Vorausdarlehens durch ein Bauspardarlehen führen sollen - wie bislang bereits Versicherungsprämien -, in begrenztem Umfang als wohngeldfähige Belastung berücksichtigt und eine Bestimmung über die Einkommensermittlung von Heimbewohnern neu gefaßt.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Durch die Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung werden sich im Bestand des sozialen Wohnungsbaus Mietanhebungen zwischen 0,31 Deutsche Mark und 0,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich ergeben. Als Folge wird mit erhöhten Wohngeldansprüchen zu rechnen sein. Für 1992 sind insoweit Wohngeldmehrausgaben bis zu 6 Mio Deutsche Mark, für 1993 bis zu 42 Mio Deutsche Mark und für die Folgejahre bis zu jeweils 60 Mio Deutsche Mark zu erwarten. Die durch Mieterhöhungen steigenden Unterkunftskosten führen auch bei den Trägern der Sozialhilfe zu Mehrausgaben, die nicht näher beziffert werden können.

Die verbrauchsabhängige Abrechnung für Wasser kann mietwirksame Umstellungskosten für den Einbau von Meßgeräten zur Folge haben, die sich nicht quantifizieren lassen, denen aber zu erwartende Einsparungen bei den Mietnebenkosten durch Verbrauchseinschränkungen gegenüberstehen.

Die Anpassung der Instandhaltungs- und Betriebskostenpauschale der Wohngeldverordnung für selbstgenutztes Wohneigentum wird 1992 Mehrausgaben bis zu 22 Mio Deutsche Mark, 1993 bis zu 125 Mio Deutsche Mark und für die Folgejahre Mehrausgaben bis zu jeweils 147 Mio Deutsche Mark bewirken. Die übrigen Änderungen der Wohngeldverordnung werden geringe, nicht genau bezifferbare Mehrausgaben nach sich ziehen. Die Mehrausgaben sind jeweils zur Hälfte von Bund und Ländern zu tragen.

Bundesrat

Drucksache **377/92**

27.05.92

Wo - Fz

Verordnung
der Bundesregierung

Vierte Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
021 (424) - 844 00 - Wo 114/92

Bonn, den 27. Mai 1992

An den
Präsidenten des Bundesrates

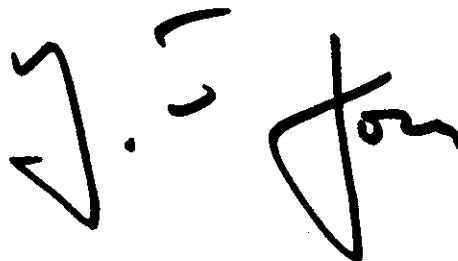
Hiermit übersende ich die von der Bundesregierung beschlossene

Vierte Verordnung zur Änderung wohnungs-
rechtlicher 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. S. Jön', is written over the bottom of the page.

Vierte Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften

Auf Grund des § 105 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 1990 (BGBl. I S. 1730), zuletzt geändert durch Artikel 35 des Gesetzes vom 25. Februar 1992 (BGBl. I S. 297),

des § 28 Abs. 1 und 2 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 6 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1126),

des § 11 Abs. 3 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 7 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1126), und
des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Wohngeldgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Juli 1991 (BGBl. I S. 1433), geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 25. Februar 1992 (BGBl. I S. 297),

verordnet die Bundesregierung:

377/92

Artikel 1

Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung

Die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) wird wie folgt geändert:

1. In § 11 Abs. 6 Satz 1 werden nach dem Wort "Heizenergie" die Worte "oder Wasser" eingefügt.

2. § 26 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 wird der Betrag "320 Deutsche Mark" durch "420 Deutsche Mark" ersetzt.

b) In Absatz 3 wird der Betrag "45 Deutsche Mark" durch "55 Deutsche Mark" ersetzt.

3. § 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 20,00 Deutsche Mark,
2. für Wohnungen, die in der Zeit vom 1. Januar 1953 bis zum 31. Dezember 1969 bezugsfertig geworden sind, höchstens 18,50 Deutsche Mark,
3. für Wohnungen, die in der Zeit vom 1. Januar 1970 bis zum 31. Dezember 1979 bezugsfertig geworden sind, höchstens 14,00 Deutsche Mark,
4. für Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1979 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, höchstens 11,00 Deutsche Mark.

Diese Sätze verringern sich, wenn in der Wohnung weder ein eingerichtetes Bad noch eine eingerichtete Dusche vorhanden ist, um 1,15 Deutsche Mark. Diese Sätze erhöhen sich für Wohnungen, für die eine Sammelheizung vorhanden ist, um 0,80 Deutsche Mark, bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme, soweit die Hausanlage vom Vermieter instandgehalten wird, jedoch höchstens um 0,50 Deutsche Mark und für Wohnungen, für die ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist, um 1,65 Deutsche Mark.

b) Absatz 4 Satz 2 bis 4 wird wie folgt gefaßt:

"Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 12,00 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Dieser Satz verringert sich für Wohnungen, die überwiegend nicht tapeziert sind, um 1,20 Deutsche Mark. Der Satz erhöht sich für Wohnungen mit Heizkörpern um 0,95 Deutsche Mark und für Wohnungen, die überwiegend mit Doppelfenstern oder Verbundfenstern ausgestattet sind, um 1,00 Deutsche Mark."

c) In Absatz 5 wird der Betrag "90 Deutsche Mark" durch "110 Deutsche Mark" ersetzt.

4. In § 41 Abs. 2 wird der Betrag "385 Deutsche Mark" durch "500 Deutsche Mark" ersetzt.
5. In Nummer 2 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 werden die Worte "und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern" durch die Worte ", die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung" ersetzt.

Artikel 2

Änderung der Neubaumietenverordnung 1970

Die Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2203) wird wie folgt geändert:

1. § 21 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 werden die Worte "und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern" durch die Worte
",die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung" ersetzt.

b) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

"Wird der Wasserverbrauch, der mit der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängt, für alle Wohnungen eines Gebäudes durch Wasserzähler erfaßt, hat der Vermieter die auf die Wohnungen entfallenden Kosten nach dem erfaßten unterschiedlichen Wasserverbrauch der Wohnparteien umzulegen."

c) In Absatz 3 wird Satz 2 wie folgt gefaßt:

"Die Kosten sind mit dem Maßstab nach Absatz 2 umzulegen."

2. Nach § 22 wird folgender § 22 a eingefügt:

"§ 22 a

Umlegung der Kosten der Müllabfuhr

(1) Zu den Kosten der Müllabfuhr gehören die hierfür zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.

(2) Die Kosten der Müllabfuhr sind nach einem Maßstab, der der unterschiedlichen Müllverursachung durch die Wohnparteien Rechnung trägt, oder nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen."

3. Dem § 34 wird folgender Absatz angefügt:

"(3) Hat für ein Gebäude der Zeitraum für die Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung bereits vor dem [Inkrafttreten dieser Verordnung] begonnen, ist § 21 in der ab dem [Inkrafttreten dieser Verordnung] geltenden Fassung erst auf die Abrechnung für den nachfolgenden Abrechnungszeitraum anzuwenden."

Artikel 3

Anderung der Betriebskosten-Umlageverordnung

Die Betriebskosten-Umlageverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1270) wird wie folgt geändert:

1. Dem § 3 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

"Wird der Wasserverbrauch, der mit der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängt, für alle Wohnungen eines Gebäudes durch Wasserzähler erfaßt, sind die auf die Wohnungen entfallenden Kosten nach dem erfaßten unterschiedlichen Wasserverbrauch der Wohnparteien umzulegen."

2. Nach § 3 wird folgender § 3 a eingefügt:

"§ 3 a

Kosten der Müllabfuhr

Die Kosten der Müllabfuhr sind nach einem Maßstab, der der unterschiedlichen Müllverursachung durch die Wohnparteien Rechnung trägt, oder nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen."

3. Dem § 11 wird folgender Absatz angefügt:

"(4) Hat für ein Gebäude der Zeitraum für die Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung bereits vor dem [Inkrafttreten dieser Verordnung] begonnen, ist § 3 in der ab dem [Inkrafttreten dieser Verordnung] geltenden Fassung erst auf die Abrechnung für den nachfolgenden Abrechnungszeitraum anzuwenden."

4. In Nummer 2 der Anlage zu § 1 Abs. 5 werden die Worte "und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern" durch die Worte ",die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung" ersetzt.

Artikel 4

Änderung der Wohngeldverordnung

Die Wohngeldverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 1991 (BGBl. I S. 1006), geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 1991 (BGBl. I S. 1250, 1266), wird wie folgt geändert:

1. § 7 Abs. 1 a Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

"Von den laufenden Leistungen für den Lebensunterhalt bleiben die nach Absatz 1 ermittelten Kosten der Unterkunft als Einnahme außer Betracht."

2. § 13 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

"Als Tilgungen sind auch die

a) Prämien für Personenversicherungen zur Rückzahlung von Festgeldhypotheken und

b) Bausparbeiträge, wenn der angesparte Betrag für die Rückzahlung von Fremdmitteln zweckgebunden ist, in Höhe von 2 vom Hundert dieser Fremdmittel auszuweisen."

3. In § 14 Abs. 2 Satz 1 wird der Betrag "22,50 Deutsche Mark" durch "30 Deutsche Mark" ersetzt."

Artikel 5

Schlußvorschriften

§ 1

Bekanntmachung

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann den Wortlaut der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung 1970, der Betriebskosten-Umlageverordnung und der Wohngeldverordnung in der vom Inkrafttreten dieser Verordnung an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.

§ 2

Geltung im Saarland

Die Artikel 1 und 2 gelten nicht im Saarland.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. August 1992 in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Begründung

I. Allgemeines

Die Verordnung ändert die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV), die Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970), die Verordnung über die Umlage von Betriebskosten auf die Mieter (Betriebskosten-Umlageverordnung - BetrKostUV) und die Wohngeldverordnung (WoGV). Sie ist auf wenige dringend notwendige materielle Änderungen sowie auf hierauf beruhende Folgeänderungen beschränkt.

1. Zweite Berechnungsverordnung

Wohnungswirtschaftlich notwendig ist die Anpassung der seit dem 1. Juli 1988 unverändert gebliebenen Verwaltungskostenpauschale (§§ 26, 41) und der seit diesem Zeitpunkt nicht mehr geänderten Instandhaltungskostenpauschalen (§ 28) an die inzwischen eingetretene Kostenentwicklung. Die Anpassung ist auch dringlich, um die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsunternehmen nicht zu gefährden. Andernfalls besteht die Gefahr, daß die Unternehmen Finanzmittel für dringend notwendige Neubaumaßnahmen zunehmend für die Instandhaltung der Altbestände verwenden müssen.

2. Neubaumietenverordnung 1970 und Betriebskosten-Umlageverordnung

Die Sicherstellung bzw. Erleichterung der verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten des Wasserverbrauchs und der Entwässerung sowie der Müllabfuhr ist ebenfalls wohnungswirtschaftlich, vor allem aber unter den Gesichtspunkten des sparsamen Wasserverbrauchs und der Müllvermeidung ökologisch von großem Gewicht.

3. Wohngeldverordnung

Durch die Änderung der Wohngeldverordnung ist eine Anpassung der bei der Ermittlung des Wohngeld-Lastenzuschusses pauschal berücksichtigungsfähigen Instandhaltungskosten, die sich an der durchschnittlichen Anhebung der Instandhaltungskostenpauschalen nach der Zweiten Berechnungsverordnung orientiert, vorgesehen. Daneben soll der seit 1. Januar 1981 unveränderte pauschale Ansatz für berücksichtigungsfähige (Kalt-) Betriebskosten angehoben werden.

Bei der Ermittlung des Wohngeld-Lastenzuschusses für Eigenheimbewohner sollen künftig wirtschaftlich vergleichbare Fälle aufgenommenen Darlehen, die während ihrer Laufzeit nicht getilgt werden, auch gleichbehandelt werden.

II. Auswirkungen und Kosten

Von der Anhebung der Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten in der Zweiten Berechnungsverordnung sind die Wohnungen betroffen, auf die die Zweite Berechnungsverordnung angewendet wird. Dies sind in erster Linie die nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz geförderten, preisgebundenen Wohnungen.

Die Verordnung berücksichtigt ferner den unterschiedlichen Instandhaltungsbedarf der Wohnungen nach ihrem Alter und den bestehenden unterschiedlichen Altersklassen. Um die erhöhten Instandhaltungskosten bei älteren Wohnungen zu berücksichtigen, soll zudem die Anpassung der Instandhaltungspauschalen bei älteren Wohnungen höher ausfallen. Durch die Anhebung der Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten können sich bei einer 65 qm großen Wohnung (durchschnittliche Wohnungsgröße im sozialen Wohnungsbau) je nach Alter der Wohnung Mieterhöhungen von etwa 0,31 Deutsche Mark bei jüngeren Beständen bis 0,50 Deutsche Mark bei älteren Beständen je Quadratmeter Wohnfläche monatlich ergeben.

Hieraus können sich im Sozialwohnungsbestand prozentuale Mietersteigerungen (Kaltmiete einschließlich Betriebskosten) von durchschnittlich bis zu 5,5 vom Hundert ergeben. Die Erhöhungen fallen relativ stärker bei den älteren Wohnungsbeständen mit deutlich niedrigeren Ausgangsmieten aus; sie sind entsprechend geringer bei neueren Beständen.

Ob und in welchem Umfang von der Möglichkeit der Mietanpassung Gebrauch gemacht wird, haben die Vermieter in eigener Verantwortung zu entscheiden. Exakte Angaben über die Zahl der Wohnungen mit Mietanhebungen und die Mieterhöhungen im Einzelfall sind nicht möglich.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau jedoch gering sein, weil der Anteil des Sozialwohnungsbestands am Gesamtwohnbestand nur etwa 10 vom Hundert beträgt und der Mietenindex insgesamt nur etwa mit 20 vom Hundert beim Lebenshaltungskostenindex berücksichtigt wird.

Die verbrauchsabhängige Abrechnung für Wasser kann mietwirksame Umstellungskosten für den Einbau von Meßgeräten zur Folge haben, die sich nicht quantifizieren lassen, denen aber zu erwartende Einsparungen bei den Mietnebenkosten durch Verbrauchseinschränkungen gegenüberstehen.

Beim Wohngeld werden die durch die Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung zugelassenen Mietanhebungen erhöhte Wohngeldansprüche der Mietzuschußempfänger bewirken. Diese können im Jahr 1992 zu Wohngeldmehrausgaben bis zu 6 Mio Deutsche Mark, im Jahr 1993 zu Mehraufwendungen bis zu 42 Mio Deutsche Mark und in den Folgejahren jeweils zu Mehrausgaben bis zu 60 Mio Deutsche Mark führen.

Die auf Grund der Preisentwicklung erforderliche Anhebung der Instandhaltungs- und Betriebskostenpauschale der Wohngeldverordnung für selbstgenutztes Wohneigentum (vgl. Artikel 4 Nr. 3) führt zu höheren Wohngeldansprüchen der Lastenzuschußempfänger. Im westdeutschen Bereich ist für 1992 mit Mehrausgaben bis zu 2 Mio Deutsche Mark, für 1993 mit einem Mehraufwand bis zu 10 Mio Deutsche Mark und für die Folgejahre jeweils mit Mehrausgaben bis zu 12 Mio Deutsche Mark zu rechnen. Im Beitrittsgebiet sind die Mehrausgaben für 1992 mit bis zu 20 Mio Deutsche Mark, für 1993 mit bis zu 115 Mio Deutsche Mark und für die Folgejahre mit jeweils bis zu 135 Mio Deutsche Mark zu veranschlagen.

Der deutlich höhere Mehraufwand im Beitrittsgebiet ist vor allem auf die erheblich größere Zahl von Lastenzuschußempfängern und darauf zurückzuführen, daß durch die höhere Instandhaltungs- und Betriebskostenpauschale die Grenzen für die berücksichtigungsfähige Belastung nur in wenigen Fällen überschritten werden; so kann dem durch politische und wirtschaftliche Verhältnisse über lange Zeit aufgelaufenen Instandsetzungsbedarf und hohen Betriebskosten in zureichendem Umfang Rechnung getragen werden, ohne daß dies mit sozialen Härten verbunden ist, die vom Wohngeld nicht mehr aufgefangen werden können.

Die klarstellende Regelung bei der Einkommensermittlung von Heimbewohnern (vgl. Artikel 4 Nr. 1) und die künftige Gleichbehandlung wirtschaftlich vergleichbarer Formen der Baufinanzierung im Eigenheimbereich (vgl. Artikel 4 Nr. 2) haben geringe, nicht genau bezifferbare Mehrausgaben zur Folge.

Die angeführten Wohngeldmehrausgaben von insgesamt bis zu 28 Mio Deutsche Mark im Jahr 1992 und bis zu 167 Mio Deutsche Mark im Jahr 1993 sowie jeweils bis zu 207 Mio Deutsche Mark in den Folgejahren sind jeweils zur Hälfte vom Bund und von den Ländern zu tragen.

III. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung)

Zu Nr. 1: § 11 Abs. 6 Satz 1 (Änderung der Gesamtkosten, bauliche Änderungen)

Nach § 11 Abs. 6 II. BV gehören zur Modernisierung bauliche Maßnahmen, die "den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparung von Heizenergie bewirken". Es ist umstritten, ob auch der Einbau von Wasserzählern zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts des Wohnraums führt oder die allgemeinen Wohnverhältnisse dauerhaft verbessert.

Die Bundesregierung teilt diese Zweifel nicht. Da jedoch der Einbau von Wasserzählern und die dadurch ermöglichte verbrauchsgerechtere Abrechnung der Kosten (vgl. hierzu die vorgesehene Änderung des § 21 Abs. 2 NMV 1970) erfahrungsgemäß zu einer nachhaltigen Verringerung des Wasserverbrauchs führen wird, wird durch die Einfügung klargestellt, daß der Einbau von Wasserzählern eine Modernisierungsmaßnahme darstellt.

Zu Nr. 2: § 26 Abs. 2 (Verwaltungskosten)

Die Pauschale für die Kosten der Verwaltung von Wohnungen ist zuletzt am 1. Juli 1988 angehoben worden. Wegen des zwischenzeitlichen Anstiegs der Personalkosten ist eine erneute Anpassung der Pauschale geboten. Die Pauschale wird allerdings weniger erhöht, als es den zwischenzeitlichen Lohnerhöhungen entspricht, um die Vermieter zu wirtschaftlicher und rationeller Verwaltung anzuhalten. Die Bundesregierung hält daher eine Erhöhung der Pauschale von 320 Deutsche Mark auf 420 Deutsche Mark für notwendig, aber auch für ausreichend. Die Pauschale

für die Kosten der Verwaltung von Garagen o.ä. Einstellplätzen soll ebenfalls unter Berücksichtigung der Kostenentwicklung von bisher 45 Deutsche Mark auf 55 Deutsche Mark erhöht werden.

Zu Nr. 3: § 28 (Instandhaltungskosten)

Nach der zum 1. Juli 1988 wirksam gewordenen letzten Erhöhung der Instandhaltungskostenpauschalen ist eine erneute Anpassung an die Kostenentwicklung in dem vorgeschlagenen Umfang notwendig.

Zu a)

Die vorgesehene Neufestsetzung der Pauschalen für die Instandhaltungskosten (§ 28 Abs. 2 Satz 1) beinhaltet eine Anhebung für die Fertigstellungsjahrgänge bis 1969 um ca. 28 vom Hundert, der Jahrgänge 1970 bis 1979 um 22 vom Hundert und für später fertiggestellte Wohnungen um ebenfalls ca. 22 vom Hundert. Bei der Festlegung der Steigerungsraten wurde die Entwicklung des Instandhaltungskostenindex und des "Alterungsbedarfs" zwischen dem 1. Juli 1988, dem Termin des Inkrafttretens der letzten Anpassung, und dem 1. August 1992 berücksichtigt. Die Instandhaltungskosten sind in diesem Zeitraum um ca. 25,5 vom Hundert angestiegen.

Die vorgesehenen Erhöhungen dieser Pauschalen belaufen sich - gewichtet mit der Zahl der Wohnungen der verschiedenen Baujahrgangsgruppen - auf etwa 0,18 Deutsche Mark bei jüngeren Jahrgangsgruppen und bis 0,38 Deutsche Mark bei älteren Jahrgangsgruppen pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat. Sie sind niedriger als die tatsächlichen Instandhaltungskosten. Dies ist gerechtfertigt, weil die Unternehmen durch die im Rahmen der Kostenmiete nach der Zweiten Berechnungsverordnung erfolgende Be-

rücksichtigung von Zinsen auf inzwischen nicht mehr gebundenes Kapital begünstigt sind. Dieses Ertragsselement der Unternehmen hat immer mehr an Gewicht gewonnen.

Angepaßt werden auch die Zu- und Abschläge nach § 28 Abs. 2 Satz 2 und 3.

Die Neufassung des Satzes 2 sieht eine Reduzierung der Abschläge für Wohnungen ohne Bad und Dusche von 1,30 Deutsche Mark auf 1,15 Deutsche Mark vor. Damit wird berücksichtigt, daß sich die Instandsetzungskosten für diese Einrichtungen geringer darstellen als im bisherigen Recht enthalten.

Die nach Satz 3 erforderlichen Zuschläge für die Instandsetzung von Sammel- und Fernheizungsanlagen sowie für Aufzüge sollen wie folgt neu geregelt werden:

Die Zuschläge für Sammelheizungen sollen von 1,10 Deutsche Mark auf 0,80 Deutsche Mark, für Fernheizungsanlagen von 0,75 Deutsche Mark auf 0,50 Deutsche Mark reduziert werden. In den ermittelten Instandhaltungskostenpauschalen nach Satz 1 sind die Instandhaltungsausgaben für alle Heizungen enthalten. Die Zuschläge sollen nur die Abweichungen der Instandhaltungsausgaben für Sammelheizungen bzw. Fernheizungen gegenüber den ermittelten durchschnittlichen Instandhaltungsausgaben für alle Heizungen abgelten. Die bisher ermittelten Zuschläge verringern sich, da sich der Anteil der Wohnungen mit Sammel- bzw. Fernheizungen gegenüber den Festlegungen der Ermittlungen bei der letzten Anpassung der Pauschalen erhöht hat.

Die Zuschläge für maschinell betriebene Aufzüge sollen von 1,00 Deutsche Mark auf 1,65 Deutsche Mark erhöht werden. Damit werden die erheblich angestiegenen Instandhaltungskosten für Aufzüge berücksichtigt.

Zu b)

Eine Fortschreibung der Pauschalen für Schönheitsreparaturen (§ 28 Abs. 4) wie bei denen für die Instandhaltungskosten ist auf Grund der Kostenentwicklung im gleichen Verhältnis notwendig.

Zu c)

Die Fortschreibung für Instandhaltungskosten und Schönheitsreparaturen bei Garagen (§ 28 Abs. 5) erfolgt aus den gleichen Gründen wie zu b).

Eine Anpassung der Abschläge für die vom Mieter übernommenen kleinen Instandhaltungen (§ 28 Abs. 3) ist nach dem Ergebnis eines hier vorliegenden Gutachtens nicht erforderlich. Dabei wird auch berücksichtigt, daß auf Grund der jüngsten höchst-richterlichen Rechtsprechung die vom Mieter durch Formularmietvertrag übernommenen Kosten für kleine Instandhaltungen begrenzt worden sind, und zwar sowohl im Einzelfall (ca. 100 Deutsche Mark) als auch für einen bestimmten Zeitraum - Jahresobergrenze - (BGH, Urteil vom 15. Mai 1991, VIII ZR 38/90 bzw. Urteil vom 7. Juni 1989, VIII ZR 91/88).

Auf einen Abschlag für durch Modernisierung ersparte, vorweggenommene oder aufgeschobene Instandhaltung wurde verzichtet, weil hierfür infolge der individuell sehr unterschiedlichen Gegebenheiten keine Quantifizierung möglich war.

Insgesamt gesehen wird durch die Anhebung der Instandhaltungskostenpauschalen die Erhaltung und die Wirtschaftlichkeit des betroffenen Wohnungsbestandes sichergestellt; die Anpassung ist auch dringlich, um die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsunternehmen nicht zu gefährden. Andernfalls besteht die Gefahr,

daß die Unternehmen Finanzmittel für dringend notwendige Neubaumaßnahmen zunehmend für die Instandsetzung der Altbestände verwenden müssen.

Zu Nr. 4: § 41 Abs. 2 (Belastung aus der Bewirtschaftung)

Die Anhebung der Pauschale für Verwaltungskosten bei Eigentumswohnungen, Kaufeigentumswohnungen und Wohnungen in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts von bisher 385 Deutsche Mark auf 500 Deutsche Mark erfolgt aus den gleichen Gründen und im gleichen Verhältnis wie die Anpassung der Pauschale für Mietwohnungen nach § 26.

Zu Nr. 5: Nummer 2 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 (Aufstellung der Betriebskosten)

Es handelt sich um die Anpassung der Nummer 2 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV an die entsprechende Änderung in § 21 Abs. 1 NMV 1970 (vgl. Artikel 2 zu Nummer 1 Buchstabe a).

Zu Artikel 2 (Änderung der Neubaumietenverordnung 1970)

Zu Nr. 1: § 21 (Umlegung der Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung)

Zu a)

Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören nach § 21 Abs. 1 NMV 1970 die "Zählermiete" und die "Kosten der Verwendung von Zwischenzählern". Diese Formulierung deckt sich weder mit der Parallelregelung für Heizkosten in der Anlage 3 Nummer 4 Buchstabe a zu § 27 Abs. 1 II. BV noch mit der wortgleichen entsprechenden Regelung in § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung.

Die in § 21 Abs. 1 NMV 1970 vorgesehene Anpassung des Wortlauts beseitigt Rechtsunsicherheiten in der Praxis, indem sie vor allem die "Kosten der Verwendung" in ihren häufigsten Erscheinungsformen präziser umschreibt. Die Neufassung stellt zumindest klar, daß zu den Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung auch die Kosten ihrer Berechnung und Aufteilung gehören. Zu den Kosten der Verwendung gehören ebenfalls die Kosten der Eichung der Wasserzähler sowie die Kosten der Nacheichung bzw. des Austausches der Zähler.

Zugleich werden neben den Kosten der Anmietung ("Zählermiete") auch andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern (z.B. Leasing) den Kosten der Wasserversorgung zugerechnet. Die Regelung bezieht sich nur auf Wasserzähler und nicht - im Gegensatz zu den erwähnten Parallelregelungen für Heizkosten - auf "Ausstattungen zur Verbrauchserfassung", da der Wasserverbrauch allein durch Zähler ermittelt wird. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören auch die Gebühren für die Überlassung von Wasserzählern durch die Gemeinde bzw. durch kommunale Unternehmen.

Zu b)

Durch die Einführung der Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung im sozialen Wohnungsbau für Fälle, in denen der Vermieter bisher trotz vorhandener Wasserzähler aufgrund der Wahlmöglichkeit des § 21 Abs. 2 Satz 2 NMV 1970 die Kosten der Wasserversorgung weiterhin nach dem Flächenmaßstab abrechnen konnte, wird künftig eine ökologisch orientierte Kostenumlage gewährleistet. Dies gilt vor allem für die Bundesländer, in denen die Landesbauordnungen den Einbau von Wasserzählern bereits zwingend vorschreiben (z.B. § 39 Abs. 2 Satz 2 Hamburgische Bauordnung für den Neubau).

Für die Verbrauchserfassung sind nur geeignete, d.h. den Vorschriften des Eichgesetzes und der Eichordnung entsprechende Wasserzähler zu verwenden. Damit eine sachgerechte und für alle Mieter gleiche Kostenumlage erfolgt, bedarf es für alle Wohnungen eines Gebäudes der Erfassung des mit der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängenden Wasserverbrauchs durch Wasserzähler. Dabei muß der für die jeweilige Wohnung anfallende Gesamtwasserverbrauch (einschließlich des Warmwasserverbrauchs sowie z.B. des Verbrauchs für eine vom Mieter in einem Gemeinschaftsraum aufgestellte Waschmaschine) von Wasserzählern erfaßt werden. Soweit ein Wasserverbrauch nicht für die jeweilige Wohnung erfaßt wird (z.B. der Wasserverbrauch für die Inanspruchnahme von Gemeinschaftseinrichtungen der Mieter) und es sich nicht um nach § 21 Abs. 2 Satz 1 NMV 1970 zunächst abzuziehende - nicht mit der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängende - Kosten handelt, erfolgt deren Umlage nach dem Flächenmaßstab (§ 20 Abs. 2 Satz 1 NMV 1970).

Die generelle Einführung der obligatorischen verbrauchsabhängigen Abrechnung, insbesondere die damit einhergehende Einführung einer Pflicht zum Einbau von Wasserzählern, ist in der

Neubaumietenverordnung 1970 aus kompetenzrechtlichen Gründen nicht möglich. Entsprechende Regelungen können nur in den Landesbauordnungen getroffen werden. Die Verpflichtung zu baulichen Eingriffen und Maßnahmen in Gebäuden wäre zudem von der Verordnungsermächtigung des § 28 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz nicht gedeckt.

Zu c)

Bei der Änderung des § 21 Abs. 3 Satz 2 NMV 1970 handelt es sich für die Kosten der Entwässerung um eine redaktionelle Anpassung an die in Abs. 2 neben der Wahlmöglichkeit vorgesehene Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung bei Vorhandensein von Wasserzählern.

Die Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten der Entwässerung bei einer Abrechnung der Kosten des Wasserverbrauchs nach Wasserzählern führt zu einem doppelten Einspareffekt und damit zu einer Verstärkung des Anreizes zum sparsamen Umgang mit Wasserressourcen.

Zu Nr. 2: § 22 a (Umlegung der Kosten der Müllabfuhr)

Die Betriebskosten, zu denen auch die Abfallentsorgungsgebühren gehören, werden nach § 20 Abs. 2 NMV 1970 im sozialen Wohnungsbau nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt, soweit in den §§ 21 bis 25 NMV 1970 nichts anderes bestimmt ist. Eine solche abweichende Bestimmung ist für die Kosten bzw. Gebühren der Müllabfuhr bisher nicht getroffen worden.

Die verbindliche Festschreibung des Flächenmaßstabs wird in-
dessen der zunehmenden Entwicklung anderer Maßstäbe für eine individuelle oder haushaltsbezogene Zuordnung und Abrechnung der Kosten der Müllabfuhr bzw. der Abfallentsorgung und damit auch den Bemühungen um eine effektivere Müllvermeidung nicht

mehr gerecht. Andererseits ist diese Entwicklung noch nicht weit genug fortgeschritten oder sehr uneinheitlich (z.B. Behälter- und Gewichtsmaßstab, Umlage nach der Personenzahl). Auch werden mengenorientierte Abrechnungsverfahren praktiziert, die eine individuelle Zuordnung der Kosten zu den jeweiligen Haushalten durch den pauschal veranlagenden Vermieter nur unter unzumutbarem Verwaltungsaufwand zulassen (z.B. bei Sammelbescheiden der Gemeinden über die Müllgebühren, bei Abrechnung über Großmüllbehälter). Die Anwendung eines bestimmten Maßstabs - wie im Falle der Abrechnung des Wasserverbrauchs - kann daher noch nicht verbindlich vorgeschrieben werden. Dagegen spricht auch die in vielen Gemeinden geübte Praxis, durch direkte Veranlagung der Bürger (z.B. bei der Ausgabe sog. Müllmarken) Entsorgungskosten außerhalb der Miete durch die Gemeinde selbst umzulegen.

Der bisherige Zwang zur Abrechnung nach dem Flächenmaßstab soll jedoch beseitigt werden (Öffnungsklausel). Dadurch sollen dort, wo stärker an der Müllverursachung orientierte Maßstäbe anwendbar sind, diese vom Vermieter übernommen oder aber zumindest durch eine Einigung zwischen den Mietparteien praktiziert werden können. Die Regelung geht im übrigen davon aus, daß in Fällen, in denen die Nichtübernahme eines angebotenen mengenorientierten Abrechnungsverfahrens und damit die Anwendung des Flächenmaßstabs zu einem grob unbilligen Ergebnis führen würde, die Umlage der Müllgebühren nach dem Verhältnis der Wohnflächen unzulässig wäre (vgl. insoweit die bisher in bezug auf die Verpflichtung zur Umlage der Wasserkosten nach individuellem Verbrauch ergangene Rechtsprechung). Die (öffentlich-rechtliche) Regelung geht weiter davon aus, daß in Fällen der Anwendung eines müllmengenorientierten Maßstabs durch den Vermieter, von diesem - auch in Abweichung von (privatrechtlichen) Bestimmungen des Mietvertrages - die Kosten der Müllabfuhr entsprechend dem gewählten Maßstab auf die Mieter umgelegt werden können.

Die vorgesehene Regelung soll zunächst auf die Einräumung der Wahlmöglichkeit zwischen einem geeigneten - stärker mengenorientierten - Maßstab und dem Flächenmaßstab beschränkt werden. Eine Anpassung an den Stand der Entwicklung geeigneterer, möglichst einheitlicher Umlegungsmaßstäbe bleibt einer späteren Novelle vorbehalten.

Zu Nr. 3: § 34 Abs. 3 (Überleitungsvorschrift)

Die in Absatz 3 vorgesehene Überleitungsregelung für die Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung (§ 21 NMV 1970) soll den Bedürfnissen der Abrechnungspraxis gerecht werden. Bereits begonnene Abrechnungszeiträume sollen nach dem bisherigen Recht abgerechnet werden können. Erst für den nachfolgenden Abrechnungszeitraum soll das neue Recht gelten. Dabei wird davon ausgegangen, daß sich die Mietparteien in Fällen, in denen der Einbau von Wasserzählern bereits vor Inkrafttreten der Verordnung erfolgte, darüber verständigen, daß zumindest gerade begonnene Abrechnungszeiträume weitmöglichst nach neuem Recht abgerechnet werden.

Eine Überleitungsregelung für die Abrechnung der Kosten der Müllabfuhr (§ 22 a - neu - NMV 1970) ist nicht erforderlich, da hier - im Gegensatz zur Abrechnung nach Wasserzählern - kein Zwang zur Abrechnung nach einem bestimmten Maßstab vorgesehen ist.

Zu Artikel 3 (Änderung der Betriebskosten-Umlageverordnung)

Zu Nrn. 1, 2 und 4: §§ 3 und 3 a, Nummer 2 der Anlage zu § 1 Abs. 5 (Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Kosten der Müllabfuhr, Aufstellung der Betriebskosten - Kosten der Wasserversorgung)

Die Änderungen in der Betriebskosten-Umlageverordnung (BetrKostUV) entsprechen im wesentlichen denen zur Zweiten Berechnungsverordnung und zur Neubaumietenverordnung 1970, die oben unter Artikel 1 Nr. 5, Artikel 2 Nr. 1 zur Wasserversorgung und zur Entwässerung sowie unter Artikel 2 Nr. 2 zu den Kosten bzw. Gebühren der Müllabfuhr näher begründet sind. Mit der Änderung sollen im Beitrittsgebiet die Voraussetzungen für den Übergang auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung von Nebenkosten für den der Preisbindung unterliegenden Wohnungsbestand aus der Zeit vor dem 3. Oktober 1990 verbessert werden.

Im Unterschied zur Neubaumietenverordnung 1970 kann nach § 2 Abs. 1 BetrKostUV der Maßstab für die Umlegung der Betriebskosten mit allen Mietern vereinbart werden. Durch die neue Regelung wird diesbezüglich die Privatautonomie zugunsten der verbrauchsabhängigen Abrechnung eingeschränkt, die mehr Gerechtigkeit bei der Verteilung der Kosten bei gleichzeitigen Einsparungsmöglichkeiten bringt. Entsprechendes gilt für das Bestimmungsrecht des Vermieters nach § 2 Abs. 2 BetrKostUV in den Fällen, in denen keine Vereinbarung mit allen Mietern vorliegt.

Zu Nr. 3.: § 11 Abs. 4 (Übergangsvorschriften)

Die Überleitungsvorschrift entspricht der zu Artikel 2 Nr. 3. Es gelten die dort genannten Gründe.

Zu Artikel 4 (Änderung der Wohngeldverordnung)

Zu Nr. 1: § 7 Abs. 1 a Satz 3 (Miete und Einkommensermittlung
bei Wohnraumnutzung in Heimen)

Häufig werden die Kosten für die Unterbringung in einem Heim nicht allein durch Leistungen des Trägers der Sozialhilfe oder Kriegsopferfürsorge, sondern z. B. auch durch die Rente des Heimbewohners abgedeckt. Die neue Fassung des Satzes 3 stellt für den korrekten Vollzug des einschlägigen § 14 Abs. 1 Nr. 18 Wohngeldgesetz klar, daß auch in diesen Fällen von den tatsächlich erbrachten laufenden Leistungen für den Lebensunterhalt ein unveränderter Betrag für die Unterkunftskosten abzusetzen ist, der nach den einschlägigen Bestimmungen des § 7 Abs. 1 WoGV über die Mietermittlung errechnet wird.

Zu Nr. 2: § 13 Abs. 1 Satz 2 (Belastung aus dem Kapitaldienst)

Bei Festgeldhypotheken, deren Rückzahlung im Zeitpunkt der Fälligkeit der Versicherungssumme aus einem bestimmten Lebensversicherungsvertrag erfolgen soll, gelten in Höhe von 2 vom Hundert des Fremdmittels auch die Prämien für diese Personenversicherung als Tilgung und damit als wohngeldfähige Belastung (§ 13 Abs. 1 Satz 2 WoGV). Damit soll im Verhältnis zu laufenden Zahlungsverpflichtungen aus Annuitätendarlehen, die einschließlich des enthaltenen Tilgungsanteils in voller Höhe als Belastung berücksichtigungsfähig sind, bei wirtschaftlicher Betrachtung eine annähernde Gleichbehandlung ermöglicht werden.

Bei einem während seiner Laufzeit ebenfalls tilgungsfreien Vorausdarlehen z.B. einer Bank oder Bausparkasse, das vereinbarungsgemäß durch ein Bauspardarlehen zurückgezahlt werden soll, welches später einem noch in der Ansparphase befindli-

chen Bausparvertrag zugeteilt wird, gibt es für die laufenden Bausparbeiträge keine vergleichbare Regelung. Durch die Erweiterung des Satzes 2 wird diese Ungleichbehandlung bei wirtschaftlicher Betrachtung vergleichbarer Sachverhalte beseitigt.

Zu Nr. 3: § 14 Abs. 2 Satz 1 (Belastung aus der Bewirtschaftung)

Der geltende Pauschalbetrag für Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten nach § 14 Abs. 2 Satz 1 WoGV von jährlich 22,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche soll Instandhaltungskosten von 14,50 Deutsche Mark und (Kalt-) Betriebskosten von 8,00 DM je Quadratmeter und Jahr abdecken (vgl. Begründung zu Art. 3 Nr. 6 der Zweiten Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften, Bundesrats-Drucksache 128/88, S. 31). Zur Anpassung an die Preisentwicklung werden durch Artikel 1 Nr. 3 dieser Verordnung die Instandhaltungskostenpauschalen nach § 28 Abs. 2 II. BV erhöht. Orientiert an deren durchschnittlicher Steigerung wird der bei der Wohngeld-Lastenberechnung berücksichtigungsfähige anteilige Pauschalbetrag für Instandhaltungskosten von 14,50 Deutsche Mark um 3,50 Deutsche Mark auf 18,00 Deutsche Mark angehoben.

Zugleich ist eine Anpassung des zuletzt durch Artikel 1 Nr. 5 der Dritten Verordnung zur Änderung der Wohngeldverordnung vom 8. Januar 1981 (BGBl. I S. 33) zum 1. Januar 1981 auf 8,00 Deutsche Mark festgesetzten Betrages für (Kalt-) Betriebskosten erforderlich. Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung insbesondere in den Bereichen Wasserver- und -entsorgung sowie Abfallbeseitigung und statistischer Erhebungen über die durchschnittliche Höhe der (Kalt-) Betriebskosten bei Eigenheimbewohnern wird dieser Betrag auf 12,00 Deutsche Mark angehoben.

Für die Instandhaltungs- und Betriebskostenpauschale der Wohngeld-Lastenberechnung ergibt sich damit insgesamt ein Anstieg um 7,50 Deutsche Mark auf jährlich 30,00 Deutsche Mark.

10.07.92

Beschluß
des Bundesrates

zur

Vierten Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften

Der Bundesrat hat in seiner 645. Sitzung am 10. Juli 1992 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes zuzustimmen.