

24.06.96**Empfehlungen**Wo - Fz**der Ausschüsse****zu Punkt**der 699. Sitzung des Bundesrates am 5. Juli 1996

Fünfte Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften

Der federführende Ausschuß für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung (Wo) und der Finanzausschuß (Fz) empfehlen dem Bundesrat, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes mit folgender Maßgabe zuzustimmen:

Wo 1. Zur Eingangsformel

In der Eingangsformel sind nach den Worten "Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137)" die Worte "und des § 28 Abs. 1 und 2 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2166)" einzufügen.

Begründung:

Die Bundesregierung stützt die Änderungsverordnung hinsichtlich der Kostenpauschalen allein auf § 105 II. WoBauG. Diese Vorschrift ermächtigt aber nur zum Erlaß von Rechtsverordnungen zur Durchführung des II. WoBauG, also für die künftige Wohnungsbauförderung.

Die Anhebung der Pauschalen bezieht sich aber in erster Linie auf die in der Vergangenheit fertiggestellten Sozialwohnungen. Daher muß § 28 Abs. 1 und 2 WoBindG ausdrücklich als Ermächtigungsgrundlage genannt werden.

Ausgeliefert am 25. JUNI 1996

- Wo
Fz
2. Zu Artikel 1 Nr. 1 und 3 (§ 26 Abs. 2 und 3, § 41 Abs. 2 II, BV)
Artikel 1 Nr. 1 und 3 sind zu streichen.

Begründung:

3.
Wo*)
- Nach § 26 der II. BV gehören zu den Verwaltungskosten die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte oder Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Die gutachterlichen Untersuchungen, die vom Bundesbauministerium in Auftrag gegeben worden sind, ergaben bei den befragten Unternehmen, die zu einer Antwort bereit waren, Verwaltungskosten von einer erheblichen Schwankungsbreite. Sie reichen von 233 DM bis 1.150 DM pro Wohnung und Jahr. Selbst bei Eliminierung der Extremwerte liegen die Verwaltungskosten zwischen 246 DM und 849 DM. Die geringe Anzahl der Antworten der befragten Unternehmen und die Qualität der Antworten veranlaßten den Gutachter zu der Feststellung, daß die Erhebungsergebnisse mit einer nicht unbeachtlichen Unsicherheit behaftet und nicht repräsentativ seien. Die große Schwankungsbreite zeigt aber auch, daß es offensichtlich Raum für eine Senkung von Verwaltungskosten gibt. Jedenfalls ist nicht nachgewiesen und bei den Umfragen auch nicht überzeugend dargetan, daß die Anhebung zwingend notwendig ist.

4.
Fz*)
- Die durch das Gutachten der Deutschen Baurevision ermittelten Verwaltungskosten weisen bundesweit eine hohe Schwankungsbreite auf. Es scheint daher nicht gerechtfertigt, die Verwaltungskostenpauschale anhand von auf Durchschnittswerten basierenden Überlegungen pauschal zu erhöhen. Angesichts politischer Forderungen nach äußerst moderaten Lohnabschlüssen ist von Vorhaben, die zu merklichen Mietpreissteigerungen führen, abzusehen. Dies gilt um so mehr, als die von der Bundesregierung für 1996 angekündigte Wohngeldnovelle aus Haushaltsgründen auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden soll.

*) Bei Annahme der Ziffern 3 und 4 werden diese redaktionell zusammengeführt.

Wo 5. Zu Artikel 3 (§ 2 Inkrafttreten)

In Artikel 3 § 2 ist die Angabe "am 1. August 1996" durch die Angabe "am Tage nach der Verkündung" zu ersetzen.

Begründung:

Die Umsetzung der Maßgaben erfordert eine gewisse Vorlaufzeit vor der Verkündung, so daß der vorgesehene Inkrafttretenstermin am 1. August 1996 kaum eingehalten werden kann.