

25.04.96

Wo - Fz

Verordnung
der Bundesregierung

Fünfte Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften**A. Zielsetzung**

Die in den §§ 26, 28 und 41 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) enthaltenen Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen, die Bestandteil der Kostenmiete im preisgebundenen sozialen Wohnungsbau sind, die in § 14 der Wohngeldverordnung (WoGV) festgelegte Instandhaltungs- und Betriebskostenpauschale sowie die nach § 18 WoGV bei einer Warmmiete abzusetzenden Pauscheträge für Wärme- und Warmwasserkosten sollen durch die Verordnung angepaßt werden.

B. Lösung**1. Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung**

Die seit 1992 unverändert gebliebenen Verwaltungskosten- und Instandhaltungskostenpauschalen werden an die zwischenzeitliche Kostenentwicklung angepaßt.

2. Änderung der Wohngeldverordnung

Die bei der Wohngeld-Lastenberechnung zu berücksichtigende Instandhaltungs- und Betriebskostenpauschale soll hinsichtlich der Instandhaltungskostenkomponente entsprechend der durch-

schnittlichen Änderung der Pauschalen in der Zweiten Berechnungsverordnung angepaßt werden; aus diesem Anlaß soll, wie 1992, zugleich der für Betriebskosten enthaltene Betrag unter Berücksichtigung der Preisentwicklung angehoben werden. Die im Beitrittsgebiet bei einer Warmmiete zur Ermittlung der zuschufähigen (Brutto-) Kaltmiete abzusetzenden Pauschalbeträge für Wärme- und Warmwasserkosten sollen, weil sich die Kosten verringert haben, abgesenkt werden.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten der öffentlichen Haushalte

1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugaufwand

Durch die Änderung der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen in der Zweiten Berechnungsverordnung können sich im Bestand des sozialen Wohnungsbaus je nach Alter und Ausstattung der Wohnung in der Regel Mietanhebungen zwischen 0,20 Deutsche Mark und 0,40 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich ergeben. Als Folge wird mit erhöhten Wohngeldansprüchen zu rechnen sein. Bei einem angenommenen Wirksamwerden der Mieterhöhungen aufgrund der Anhebung der Pauschalen zum 1. September 1996 sind für 1996 insoweit Wohngeldmehrausgaben bis zu 16 Mio. Deutsche Mark zu veranschlagen.

Die Anpassung der Instandhaltungs- und Betriebskostenpauschale für selbstgenutztes Wohneigentum in der Wohngeldverordnung wird 1996 Mehrausgaben bis zu 7 Mio. Deutsche Mark bewirken. Die Absenkung der abzusetzenden Pauschalbeträge für Wärme- und Warmwasserkosten wird wegen der geringen Zahl betroffener Fälle zu geringfügigen, nicht bezifferbaren Mehraufwendungen führen.

Die angeführten Wohngeldmehrausgaben von insgesamt bis zu 23 Mio. Deutsche Mark im Jahr 1996 sind jeweils zur Hälfte vom Bund und von den Ländern zu tragen.

...

2. Vollzugsaufwand

Den öffentlichen Haushalten entstehen durch den Vollzug der Verordnung keine Mehrausgaben.

E. Sonstige Kosten

Ob und in welchem Umfang von der Möglichkeit der Mietanpassung auf Grund der erhöhten Kostenpauschalen Gebrauch gemacht wird, haben die Vermieter in eigener Verantwortung zu entscheiden. Exakte Angaben darüber, in wieviel Fällen es zu einer Mietanhebungen kommt, welchen Umfang diese im Einzelfall haben werden und wie hoch der Aufwand für die erforderlichen Mieterhöhungs-erklärungen sein wird, sind daher nicht möglich. Aus diesem Grund kann auch die Höhe der Mehrausgaben bei den Trägern der Sozialhilfe, bedingt durch Mietanhebungen auf Grund der Anhebung der Kostenpauschalen, nicht näher beziffert werden.

Bundesrat

Drucksache 310/96

25.04.96

Wo - Fz

Verordnung
der Bundesregierung

Fünfte Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
031 (442) - 844 00 - Wo 125/96

Bonn, den 25. April 1996

An den
Präsidenten des Bundesrates

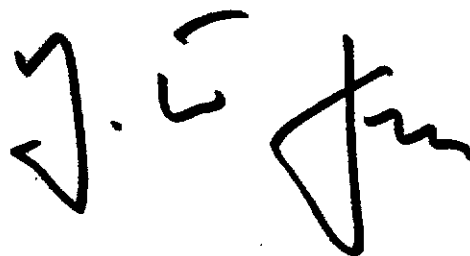
Hiermit übersende ich die von der Bundesregierung beschlossene

Fünfte 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 das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen
und Städtebau.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters. It appears to be a personal signature, possibly of a minister or official, written over the printed text of the document.

Fünfte Verordnung zur Änderung
wohnungsrechtlicher Vorschriften

Vom

Auf Grund des § 105 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137) und

auf Grund des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Wohngeldgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1993 (BGBl. I S. 183) in Verbindung mit Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juni 1991 (BGBl. I S. 1250).

verordnet die Bundesregierung:

Artikel 1

Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung

Die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Vierten Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 1992 (BGBl. I S. 1250), wird wie folgt geändert:

1. § 26 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird die Angabe "420 Deutsche Mark" durch "480 Deutsche Mark" ersetzt.
- b) In Absatz 3 wird die Angabe "55 Deutsche Mark" durch "65 Deutsche Mark" ersetzt.

2. § 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 1969 bezugsfertig geworden sind, höchstens 21,00 Deutsche Mark,
2. für Wohnungen, die in der Zeit vom 1. Januar 1970 bis zum 31. Dezember 1979 bezugsfertig geworden sind, höchstens 16,50 Deutsche Mark,
3. für Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1979 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, höchstens 13,00 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 und bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 1989 (BGBl I S. 115) um 0,35 Deutsche Mark. Diese Sätze erhöhen sich für Wohnungen, für die ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist, um 1,85 Deutsche Mark."

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 wird die Angabe "12,00 Deutsche Mark" durch "15,50 Deutsche Mark" ersetzt.

bb) Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

"Dieser Satz verringert sich für Wohnungen, die überwiegend nicht tapeziert sind, um 1,35 Deutsche Mark, für Wohnungen ohne Heizkörper um 1,05 Deutsche Mark und für Wohnungen, die überwiegend nicht mit Doppel-

fenstern oder Verbundfenstern ausgestattet sind, um
1,10 Deutsche Mark,"

cc) Satz 4 wird gestrichen.

c) In Absatz 5 wird die Angabe "110 Deutsche Mark" durch
"125 Deutsche Mark" ersetzt.

3. In § 41 Abs. 2 wird die Angabe "500 Deutsche Mark" durch
"570 Deutsche Mark" ersetzt.

Artikel 2

Änderung der Wohngeldverordnung

Die Wohngeldverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom
30. September 1992 (BGBl. I S. 1686) wird wie folgt geändert:

1. In § 14 Abs. 2 Satz 1 wird die Angabe "30 Deutsche Mark"
durch "36 Deutsche Mark" ersetzt.

2. In § 18 wird § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 wie folgt gefaßt:

"1. als Kosten für Wärme und Warmwasser, soweit sie auf
Brennstoffe und elektrische Energie oder auf Kosten des
Betriebs von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
entfallen, je Quadratmeter Wohnfläche folgende monatli-
che Beträge:

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| a) bei Einzelraumheizung | 1,20 Deutsche Mark; |
| b) bei Zentralheizung | 1,80 Deutsche Mark; |
| c) bei Fernheizung | 2,30 Deutsche Mark;". |

Artikel 3

Schlußvorschriften

§ 1

Bekanntmachung

Das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann den Wortlaut der Zweiten Berechnungsverordnung in der vom Inkrafttreten dieser Verordnung an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. August 1996 in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Begründung:

I. Allgemeines

Die Verordnung ändert die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) und die Wohngeldverordnung (WoGV).

1. Zweite Berechnungsverordnung:

Mit der Verordnung sollen die seit dem 1. August 1992 unverändert gebliebenen Verwaltungskostenpauschalen (§§ 26, 41 II. BV) und Instandhaltungskostenpauschalen (§ 28 II. BV) an die zwischenzeitlich eingetretene Kostenentwicklung angepaßt werden. Die Anpassung ist wohnungswirtschaftlich notwendig und auch dringlich, um die Wirtschaftlichkeit der dem Kostenmietrecht unterliegenden Wohnungen bei den Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern nicht zu gefährden.

2. Wohngeldverordnung:

Mit der vorgesehenen Änderung der Wohngeldverordnung soll eine Anpassung der bei der Ermittlung des Wohngeld-Lastenzuschusses pauschal berücksichtigungsfähigen Instandhaltungs- und Betriebskosten an die durchschnittlichen Anhebungen der Pauschalen in der Zweiten Berechnungsverordnung bzw. der seit 1992 eingetretenen Preisentwicklung erfolgen. Zugleich sollen die nach § 18 WoGV im Beitrittsgebiet bei einer Warmmiete zur Ermittlung der zuschußfähigen (Brutto-)Kaltmiete abzusetzenden Pauschbeträge für Wärme- und Warmwasserkosten entsprechend der Kostenentwicklung seit 1991 geändert werden.

II. Auswirkungen und Kosten

Von der Anhebung der Pauschalen für Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten in der Zweiten Berechnungsverordnung sind die Wohnungen betroffen, auf die die Zweite Berechnungsverordnung angewendet wird (derzeit etwa 2,7 Mio Wohnungen). Dies sind in erster Linie die nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz geförderten, preisgebundenen Wohnungen, die - von wenigen Fällen abgesehen - nur in den alten Ländern und im früheren Berlin (West) belegen sind.

Die Verordnung berücksichtigt bei der Anpassung der Instandhaltungskostenpauschalen den unterschiedlichen Instandhaltungsbedarf der Wohnungen nach ihrer Ausstattung und den bestehenden unterschiedlichen Altersklassen. Wegen der bestehenden, nur noch geringen Abweichungen bei den erhobenen Instandhaltungskosten in den bisherigen Baualtersklassen "bis 1952" und "1953 bis 1969" sollen diese beiden Altersklassen künftig zusammengefaßt und eine einheitliche Pauschale für diese neue Altersklasse angesetzt werden.

Durch die Anhebung der Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten können sich bei einer 65 qm großen Wohnung (durchschnittliche Wohnungsgröße im sozialen Wohnungsbau) je nach Baualtersklasse und Ausstattung Mieterhöhungen zwischen 0,20 Deutsche Mark und 0,40 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich ergeben.

Ob und in welchem Umfang von der Möglichkeit der Mietanpassung auf Grund der erhöhten Kostenpauschalen Gebrauch gemacht wird, haben die Vermieter in eigener Verantwortung zu entscheiden. Exakte Angaben darüber, in wieviel Fällen es zu einer Mietanhebungen kommt und welchen Umfang diese im Einzelfall haben, sind daher nicht möglich.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau jedoch gering sein, weil der Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand in den alten Ländern nur etwa 10 v.H. beträgt und der Mietenin-

dex insgesamt nur etwa mit 20 v.H. beim Preisindex für die Lebenshaltung berücksichtigt wird.

Die als Folge von Mieterhöhungen auf Grund der Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen in der Zweiten Berechnungsverordnung zu erwartenden Wohngeldmehrausgaben sind - bei einem Wirksamwerden der Mieterhöhungen zum 1. September 1996 - im Jahr 1996 mit bis zu 16 Mio. Deutsche Mark zu veranschlagen.

Die Anhebung der Instandhaltungs- und Betriebskostenpauschale für selbstgenutztes Wohneigentum in der Wohngeldverordnung (vgl. Artikel 2) führt zu höheren Wohngeldansprüchen der Lastenzuschußempfänger. Für 1996 ist mit Mehrausgaben bis zu 7 Mio. Deutsche Mark zu rechnen.

Die Absenkung der abzusetzenden Pauschbeträge für Wärme- und Warmwasserkosten wird wegen der geringen Zahl betroffener Fälle zu geringfügigen, nicht bezifferbaren Mehraufwendungen führen.

Die angeführten Wohngeldmehrausgaben von insgesamt bis zu 23 Mio. Deutsche Mark im Jahr 1996 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 Nummer 1: § 26 Abs. 2 und 3 (Verwaltungskosten)

Die Pauschale für die Kosten der Verwaltung von Wohnungen ist zuletzt zum 1. August 1992 angehoben worden. Wegen der seit 1992 eingetretenen Kostenentwicklung ist eine erneute Anpassung der Pauschale geboten. Die Anhebung geht leicht über die zwischenzeitliche Lohnerhöhung hinaus und trägt hierdurch neben der Preisentwicklung auch strukturellen Veränderungen innerhalb der Kostenarten der Verwaltung Rechnung. Eine Erhöhung der Pauschale von 420 Deutsche Mark auf 480 Deutsche Mark ist notwendig, aber - auch im Hinblick auf das Gebot zur wirtschaftlichen und rationellen Verwaltung - auch ausreichend.

Die Pauschale für die Kosten der Verwaltung von Garagen oder ähnlichen Einstellplätzen soll ebenfalls unter Berücksichtigung der Kostenentwicklung von bisher 55 Deutsche Mark auf 65 Deutsche Mark erhöht werden.

Zu Nummer 2: § 28 (Instandhaltungskosten)

Zu a):

Nach der letzten, zum 1. August 1992 wirksam gewordenen Erhöhung der Instandhaltungskostenpauschalen ist eine erneute Anpassung an die Kostenentwicklung in folgendem Umfang notwendig:

für Gebäude der Fertigstellungsjahre	geltendes Recht qm/Jahr	neues Recht qm/Jahr
bis Ende 1952	20,00 DM	21,00 DM
von 1953 - 1969	18,50 DM	
von 1970 - 1979	14,00 DM	16,50 DM
nach 1979	11,00 DM	13,00 DM

Da sich nach dem Ergebnis eines im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erstellten Gutachtens nur eine geringe Abweichung der erhobenen Instandhaltungskosten in den beiden älteren Baualtersklassen (Gebäude der Fertigstellungsjahre "bis 1952" und "1953 bis 1969") ergibt, soll künftig eine einheitliche Pauschale für die Altersklasse der "bis 1969" bezugsfertig gewordenen Wohnungen angesetzt werden.

Die vorgeschlagenen erhöhten Pauschalen sind - wie auch bei früheren Anpassungen - in den älteren Baualtersklassen niedriger als die tatsächlichen Instandhaltungskosten. Dies ist gerechtfertigt, weil die Unternehmen und privaten Vermieter durch die Erwirtschaftung von Zinsen auf inzwischen nicht mehr gebundenes Kapital begünstigt sind. Dieses Ertragsselement der Unternehmen hat mit der zunehmenden Höhe der gewährten Förderung im Zeitablauf immer mehr an Gewicht gewonnen. Zudem entstehen den Unternehmen in den ersten Jahren Zinsgewinne, da die aus der Instandhaltungskostenpauschale zufließenden Mittel höher als der tatsächliche Instandhaltungsaufwand sind. Diese Gewinne werden durch Zinsverluste in den späteren Jahren, in denen der Instandhaltungsaufwand größer als die Mittel aus der Instandhaltungskostenpauschale ist, nur teilweise aufgezehrt.

Angepaßt und zum Teil aufgehoben werden auch die Zu- und Abschläge nach § 28 Abs. 2 Sätze 2 und 3:

Die Neufassung des Satzes 2 sieht eine Erhöhung der Abschläge für Wohnungen, in denen weder Bad noch Dusche vorhanden ist, von 1,15 Deutsche Mark auf 1,30 Deutsche Mark entsprechend der eingetretenen Kostenentwicklung vor.

Die bislang in § 28 Abs. 2 Satz 3 vorgesehene Erhöhung der Pauschalen für Wohnungen, die mit Sammelheizung bzw. Fernwärmeheizung ausgestattet sind, soll künftig entfallen. Statt dessen sollen bei der Festlegung der Instandhaltungskostenpauschalen nach Satz 1 auch die Instandhaltungsausgaben für Heizungen - unabhängig von der Heizungsart - berücksichtigt werden. Denn nach den Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens bestehen in-

zwischen keine signifikanten Einflüsse der verschiedenen Heizungsarten auf die Höhe der Instandhaltungskosten mehr. Zudem ist der Anteil der nicht mit modernen Heizungsanlagen ausgestatteten Wohnungen sehr gering und wird weiter abnehmen. Andererseits ist es erforderlich, für die Fälle, in denen die Versorgung mit Wärme durch eine Anlage erfolgt, die eigenständig gewerblich von einem anderen als dem Eigentümer der Wohnungen betrieben wird, einen Abzugsbetrag vorzusehen. Damit wird der entsprechend geringere Instandsetzungsaufwand berücksichtigt. Außerdem wird dadurch vermieden, daß die Kosten der Instandhaltung dieser Anlagen gegenüber dem Mieter zweifach - in der Pauschale und in den Betriebskosten - berücksichtigt werden.

Die Zuschläge für maschinell betriebene Aufzüge sollen entsprechend der eingetretenen Kostenentwicklung von 1,65 Deutsche Mark auf 1,85 Deutsche Mark erhöht werden.

Die vorgesehene Neufestsetzung der Pauschalen für die Instandhaltungskosten stellt eine Anhebung um durchschnittlich ca. 11 v.H. dar; dabei ist berücksichtigt worden, daß die bislang vorgesehenen Zuschläge für die Ausstattung von Wohnungen mit Zentral- bzw. Fernwärmeheizungen in Höhe von 0,80 Deutsche Mark bzw. 0,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche nunmehr in die allgemeinen Pauschalbeträge einbezogen werden sollen.

Zu b):

Den eingetretenen Änderungen entsprechend sollen auch die Zu- und Abschläge für die Kosten der Schönheitsreparaturen angepaßt werden.

Die Fortschreibung der Pauschalen für Schönheitsreparaturen soll mit dem Wegfall der Erhöhungssätze nach dem bisherigen § 28 Abs. 4 Satz 4 verbunden werden. Da nur sehr wenige Wohnungen des Sozialwohnungsbestandes ohne Heizkörper und Doppelfenster bzw. Verbundfenster ausgestattet sind, werden diese bisher

möglichen Zuschläge (§ 28 Abs. 4 Satz 4) in die allgemeine Pauschale des § 28 Abs. 4 Satz 2 einbezogen, und für den Fall, daß die zuvor genannten Ausstattungsmerkmale nicht vorhanden sind, werden entsprechend der Kostenentwicklung angepaßte Abzüge vorgesehen.

Eine Anpassung der Abschläge nach § 28 Abs. 3 für die Fälle, in denen der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen trägt, ist nicht erforderlich, da trotz der seit 1992 eingetretenen Preissteigerungen aufgrund unveränderter Sach- und Rechtslage kein Änderungsbedarf besteht. Dies folgt auch daraus, daß sich die höchstrichterliche Rechtsprechung hinsichtlich der Kosten für kleine Instandhaltungen, die vom Mieter durch Formularmietvertrag übernommen werden können (ca. 100 Deutsche Mark im Einzelfall und begrenzt für einen bestimmten Zeitraum), seit 1992 nicht verändert hat.

Zu c):

Die Anpassung der Instandhaltungskosten einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen bei Garagen oder Einstellplätzen (§ 28 Abs. 5) erfolgt entsprechend der eingetretenen Kostenentwicklung.

Zu Nummer 3: § 41 Abs. 2 (Belastung aus der Bewirtschaftung)

Die Anhebung der Pauschale für Verwaltungskosten bei Eigentumswohnungen, Kaufeigentumswohnungen oder Wohnungen in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts von bisher 500 Deutsche Mark auf 570 Deutsche Mark erfolgt aus den gleichen Gründen und im gleichen Verhältnis wie die Anpassung der Pauschalen für Mietwohnungen nach § 26.

Zu Artikel 2 (Änderung der Wohngeldverordnung)

Zu Nummer 1: § 14 Abs. 2 Satz 1 (Pauschale für Instandhaltungs- und Betriebskosten)

310/96

Der seit dem 1. August 1992 geltende Pauschbetrag für Instandhaltungs- und Betriebskosten nach § 14 Abs. 2 Satz 1 WoGV von jährlich 30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche soll Instandhaltungskosten von 18 Deutsche Mark und (Kalt-)Betriebskosten von 12 Deutsche Mark je Quadratmeter und Jahr abdecken (vgl. Begründung zu Artikel 4 Nr. 3 der Vierten Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften, Bundesrats-Drucksache 377/92, S. 27).

Zur Anpassung an die Kostenentwicklung werden durch Artikel 1 Nr. 2 dieser Verordnung die Instandhaltungskostenpauschalen nach § 28 Abs. 2 II. BV erhöht. Orientiert an deren durchschnittlicher Steigerung wird der bei der Wohngeld-Lastenberechnung berücksichtigungsfähige anteilige Pauschbetrag für Instandhaltungskosten von 18 Deutsche Mark um 2 Deutsche Mark auf 20 Deutsche Mark angehoben.

Zugleich ist eine Anpassung des Betrages für (Kalt-)Betriebskosten erforderlich, um eine Benachteiligung der selbstnutzenden Eigentümer von Wohnraum gegenüber Mietern zu vermeiden. Denn anders als bei der Berechnung des Mietzuschusses, bei der eingeforderte steigende (Kalt-)Betriebskosten die berücksichtigungsfähige Miete erhöhen, bleiben die berücksichtigungsfähigen (Kalt-)Betriebskosten bei der Berechnung des Lastenzuschusses auf den als Anteil des Pauschbetrages in § 14 Nr. 2 Satz 1 WoGV festgesetzten Betrag beschränkt. Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung insbesondere im Bereich kommunaler Gebühren (z.B. Wasserver- und -entsorgung, Abfallbeseitigung) wird dieser Betrag von 12 Deutsche Mark um 4 Deutsche Mark auf 16 Deutsche Mark angehoben.

Für die Instandhaltungs- und Betriebskostenpauschale der Wohngeld-Lastenberechnung ergibt sich damit insgesamt ein Anstieg um 6 Deutsche Mark auf jährlich 36 Deutsche Mark.

Zu Nummer 2: § 18 Nr. 1 WoGV (Pauschbeträge für Wärme- und Warmwasserkosten)

Die zuvor in § 6 der Verordnung zur Durchführung des § 42 des Wohngeldgesetzes (Überleitungsverordnung zum Wohngeldgesetz -

ÜVWoGG) vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2830) getroffene Sonderregelung für das Beitrittsgebiet wurde durch den durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 1991 (BGBl. I S. 1250) angefügten § 18 WoGV ersetzt, um dem nach Auslaufen der Preisbindungen für Energie feststellbaren sprunghaften Preisanstieg Rechnung zu tragen; § 6 ÜVWoGG wurde durch Artikel 2 Abs. 3 desselben Gesetzes gestrichen.

Auf Erhebungen aus dem Jahre 1994 basierende Untersuchungen zeigen, daß im Durchschnitt nur noch deutlich geringere Kosten für Wärme und Warmwasser anfallen, als dies im Frühjahr 1991 festzustellen war. Bei Warmmieten ist deshalb künftig zur Feststellung der zuschußfähigen (Brutto-)Kaltmiete nur noch ein um etwa 20 % niedrigerer Pauschbetrag je Quadratmeter Wohnfläche gerechtfertigt. Daraus ergeben sich folgende Änderungen:

	alter Pauschbetrag	neuer Pauschbetrag
Einzelraumheizung (§ 18 Nr. 1 Buchst. a)	1,50 DM/qm	1,20 DM/qm
Zentralheizung (§ 18 Nr. 1 Buchst. b)	2,30 DM/qm	1,80 DM/qm
Fernheizung (§ 18 Nr. 1 Buchst. c)	3,00 DM/qm	2,30 DM/qm

Bei der Neufassung von § 18 Nr. 1 WoGV wird zugleich der bisherige Verweis unter Nr. 1 Buchst. b zu dem bei Zentralheizung einschlägigen Pauschbetrag ("§ 42 Abs. 4 WoGG") gestrichen. § 42 Abs. 4 WoGG wurde durch Artikel 2 Nr. 3 Buchst. c in Verbindung mit Artikel 3 Satz 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Wohngeldsondergesetzes und des Wohngeldgesetzes vom 7. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2844) zum 1. November 1994 aufgehoben.

Zu Artikel 3 (Schlußvorschriften)

Zu § 1 (Bekanntmachung)

Die Regelung ermöglicht die Neubekanntmachung der Zweiten Berechnungsverordnung in ihrer geänderten Fassung.

Zu § 2 (Inkrafttreten)

Diese Vorschrift regelt das Inkrafttreten der Verordnung.

Beschluß des Bundesrates

Fünfte Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften

Der Bundesrat hat in seiner 699. Sitzung am 5. Juli 1996 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes mit folgender Maßgabe zuzustimmen:

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.

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:

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.

3. 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.