

Bundesrepublik Deutschland  
Der Bundeskanzler  
7 - 84200 - 2765/52

Bonn, den 9. Dezember 1952

An den Herrn  
Präsidenten des Deutschen Bundestages

In der Anlage übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung und  
Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes**

nebst Begründung mit der Bitte, die Beschlußfassung des Bundestages herbeizuführen (Anlage 1).

Federführend ist der Bundesminister für Wohnungsbau.

Der Bundesrat hat zu der Vorlage gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes in seiner 96. Sitzung am 21. November 1952 Stellung genommen und die aus der Anlage 2 ersichtlichen Änderungen vorgeschlagen. Der Bundesrat ist der Ansicht, daß das Gesetz seiner Zustimmung bedarf.

Die Stellungnahme der Bundesregierung zu den Änderungsvorschlägen des Bundesrates ergibt sich aus Anlage 3.

Der Stellvertreter des Bundeskanzlers  
**Blücher**

# Entwurf eines Gesetzes

## zur Änderung und Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel I

Das Erste Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 (Bundesgesetzbl. S. 83) in der Fassung des § 23 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau vom 23. Oktober 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 865) und des § 368 des Gesetzes über den Lastenausgleich vom 14. August 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 446) wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. § 7 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 1 Satz 1 erhält die folgende Fassung:

„Werden nach dem 31. Dezember 1949 Wohnungen bezugsfertig, die durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude geschaffen werden und die gemäß Absatz 2 begünstigt sind, so darf die Grundsteuer auf die Dauer von zehn Jahren nur nach dem Steuermaßbetrag erhoben werden, in dem die neugeschaffenen Wohnungen nicht berücksichtigt sind.“

b) Absatz 2 erhält die folgende Fassung:  
„(2) Begünstigt sind:

a) öffentlich geförderte Wohnungen (§ 16 Abs. 6);

b) andere Wohnungen, deren Wohnfläche 80 Quadratmeter nicht übersteigt. Diese Wohnfläche kann bis zu einer Größe von 120 Quadratmetern überschritten werden, wenn die Wohnung für einen Haushalt mit mehr als vier Personen bestimmt ist oder wenn die Mehrfläche im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestal-

tung bedingt ist. Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle kann für besondere Fälle Ausnahmen von den Wohnflächengrenzen zulassen.“

2. Nach § 13 wird der folgende § 13 a eingefügt:

„§ 13 a

(1) Der Bund beteiligt sich durch Bereitstellung von Haushaltsmitteln an der Finanzierung des von den Ländern mit öffentlichen Mitteln im Sinne von § 3 Abs. 1 geförderten sozialen Wohnungsbaues, und zwar in erster Linie zur Durchführung von Aufgaben, deren Bedeutung oder Auswirkungen über das Gebiet eines Landes hinausgehen. In den Rechnungsjahren 1953 bis 1956 stellt der Bund hierfür jährlich einen Betrag von 500 Millionen Deutsche Mark zur Verfügung, soweit dieser Betrag haushaltsmäßig gedeckt werden kann.

(2) Auf den in Absatz 1 Satz 2 bezeichneten Betrag sind die Mittel nicht anzurechnen, die der Bund gemäß § 14 a oder auf Grund eines anderen Gesetzes für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen hat.

(3) Stellt der Bund in Erfüllung eigener Aufgaben auf dem Gebiet des Wohnungsbaues Haushaltsmittel bereit, so sind diese Mittel auf den nach Absatz 1 Satz 2 bezeichneten Betrag nicht anzurechnen.“

3. § 14 wird wie folgt geändert und ergänzt:

a) Absatz 1 erhält die folgende Fassung:

„(1) Der Bundesminister für Wohnungsbau verteilt die in § 13 a Abs. 1 bezeichneten Bundesmittel auf die Länder.“

b) Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Die Verteilung erfolgt, soweit sich aus Absatz 3 nichts anderes ergibt,

im Einvernehmen mit den für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden. Das Einvernehmen ist gegeben, wenn sämtliche obersten Landesbehörden sich mit dem Verteilungsvorschlag des Bundesministers für Wohnungsbau einverstanden erklärt haben. Wird ein Einvernehmen nicht erzielt, so macht der Bundesminister für Wohnungsbau unverzüglich einen Vermittlungsvorschlag. Stimmen nicht sämtliche obersten Landesbehörden diesem Vermittlungsvorschlag innerhalb einer vom Bundesminister für Wohnungsbau gesetzten angemessenen Frist zu, so entscheidet dieser nach pflichtmäßigem Ermessen über die Verteilung der Mittel. Bei Streitigkeiten zwischen dem Bund und den Ländern über die Rechtmäßigkeit einer Verteilung entscheidet das Bundesverwaltungsgericht im ersten und letzten Rechtszug.“

- c) Nach Absatz 2 wird der folgende Absatz 3 eingefügt:

„(3) Soweit die in § 13 a Abs. 1 bezeichneten Bundesmittel für die Durchführung von Aufgaben bestimmt sind, deren Bedeutung oder Auswirkungen über das Gebiet eines Landes hinausgehen, findet Absatz 2 keine Anwendung.“

- d) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4; sodann werden die folgenden Absätze 5 und 6 angefügt:

„(5) Der Bundesminister für Wohnungsbau kann die Zuteilung von Bundesmitteln gegenüber jedem begünstigten Land mit der Bedingung verbinden, daß das Land, soweit es zur Erfüllung der in § 1 festgelegten Aufgabe erforderlich ist, Landesmittel für die Finanzierung des von ihm öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues zur Verfügung stellt. Erfüllt das Land diese Bedingung nicht, so kann der Bundesminister für Wohnungsbau die Auszahlung der dem Land zugeteilten Bundesmittel verweigern, es sei denn, daß das Land nachweist, daß es zur Erfüllung der Bedingung nicht in der Lage ist. Absatz 2 Satz 5 findet entsprechende Anwendung.“

(6) Der Bundesminister für Wohnungsbau ist ermächtigt, zum Zwecke einer planmäßigen Vorbereitung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues die Verteilung des im § 13 a Abs. 1 Satz 2 bezeichneten Betrages von 500 Millionen Deutsche Mark bereits vor Beginn des Rechnungsjahres, für das der Betrag im Haushaltsplan zur Verfügung zu stellen ist, vorzunehmen und die Auszahlung für das Rechnungsjahr verbindlich zuzusagen. Der Bundesminister für Wohnungsbau ist ermächtigt, einen Teil dieses Betrages für die Durchführung von Aufgaben zu bestimmen, deren Bedeutung oder Auswirkungen über das Gebiet eines Landes hinausgehen. Der Bundesminister für Wohnungsbau soll die Verteilung bis zum 1. Dezember des dem Rechnungsjahr vorangehenden Jahres vornehmen. Die Vorschriften der Absätze 1 bis 5 finden entsprechende Anwendung.“

4. Nach § 14 wird der folgende § 14 a eingefügt:

„§ 14 a

(1) Die Rückflüsse (Rückzahlung der Darlehenssumme im ganzen oder in Teilen, Zinsen und Tilgungsbeträge) aus den Darlehen, die der Bund zur Förderung des Wohnungsbaues den Ländern oder sonstigen Darlehensnehmern gewährt hat und künftig gewährt, sind laufend zur Förderung von Maßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens zu verwenden.

(2) Die Vorschrift des Absatzes 1 gilt entsprechend:

- a) für die Rückflüsse aus den Darlehen, die aus Wohnungsbauförderungsmitteln des Reiches oder des ehemaligen Landes Preußen einschließlich des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds gewährt worden sind, und aus den durch die Vergebung dieser Mittel begründeten Vermögenswerten;
- b) für die Rückflüsse aus den von den Ländern oder den von ihnen beauftragten Wohnungsbauförderungsanstalten zur Förderung des

Wohnungsbaues gewährten Darlehen, soweit die Rückflüsse nicht gemäß Absatz 1 an den Bund zurückfließen.

(3) Die Vorschriften des § 1 Abs. 7 bis 10 des Gesetzes über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken vom 1. Juni 1926 (Reichsgesetzbl. I S. 251) in der Fassung vom 22. März 1930 (Reichsgesetzbl. I S. 91) bleiben unberührt.

(4) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten nicht für die Rückflüsse aus den Darlehen, die aus den Soforthilfefonds (§ 48 des Soforthilfegesetzes vom 8. August 1949 — WiGBI. S. 205 —) und dem Ausgleichsfonds (§ 5 des Lastenausgleichsgesetzes vom 14. August 1952 — Bundesgesetzbl. I S. 446 —) für den Wohnungsbau gewährt worden sind oder gewährt werden.“

5. Der folgende § 15 wird eingefügt:

„§ 15

(1) Verfügungen des Präsidenten des Bundesausgleichsamtes über die Verwendung von Mitteln des Ausgleichsfonds als Eingliederungsdarlehen für den Wohnungsbau (§ 254 Abs. 2 und 3, § 259 Abs. 1 Satz 3 und § 346 des Lastenausgleichsgesetzes) oder für die Wohnraumhilfe (§§ 298 bis 300 und §§ 347 und 348 des Lastenausgleichsgesetzes) bedürfen der Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau. Die Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau ist vor der Zustimmung des Kontrollausschusses (§ 320 Abs. 2 in Verbindung mit § 319 Abs. 1 des Lastenausgleichsgesetzes) einzuholen. Die im Satz 1 bezeichneten Mittel des Ausgleichsfonds sind von den Ländern zusammen mit den sonstigen von ihnen für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues zu verwendenden öffentlichen Mitteln nach einheitlichen Grundsätzen unter Beachtung der Zwecke des Lastenausgleichsgesetzes einzusetzen.

(2) Der Präsident des Bundesausgleichsamtes soll zum Zwecke einer planmäßigen Vorbereitung des Wohnungsbaues die Verteilung der in Ab-

satz 1 Satz 1 bezeichneten Mittel des Ausgleichsfonds bereits vor Beginn des Rechnungsjahres, für das sie zur Verfügung zu stellen sind, vornehmen und die Auszahlung für das Rechnungsjahr verbindlich zusagen. Absatz 1 findet entsprechende Anwendung.

(3) Allgemeine Verwaltungsvorschriften und allgemeine Anordnungen des Präsidenten des Bundesausgleichsamtes gemäß § 319 Abs. 2, § 320 Abs. 2, § 346 und § 348 Abs. 3 des Lastenausgleichsgesetzes, die sich auf die Förderung des Wohnungsbaues beziehen, insbesondere auch auf das Verfahren und auf die Verteilung der Wohnungen, bedürfen der Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau; das gleiche gilt für die Darlehensbedingungen und Auflagen, unter denen die Mittel den Ländern gewährt werden.

(4) Soweit aus dem Härtefonds (§ 301 des Lastenausgleichsgesetzes) oder im Rahmen der sonstigen Förderungsmaßnahmen (§ 302 des Lastenausgleichsgesetzes) Mittel für die Förderung des Wohnungsbaues bereitgestellt werden, sind die Absätze 1 bis 3 sinngemäß anzuwenden.“

6. § 16 erhält die folgende Fassung:

„§ 16

(1) Die öffentlichen Mittel im Sinne von § 3 Abs. 1 sind entsprechend den Wohnbedürfnissen der breiten Schichten des Volkes zur Finanzierung des Baues von Einfamilienhäusern, Kleinsiedlungen und Mehrfamilienhäusern so einzusetzen, daß in ausreichender Zahl Wohnungen geschaffen werden, in denen genügend Wohn- und Schlafräum für Familien mit mehreren Kindern enthalten ist (familiengerechte Wohnungen). Dabei sind auch die Wohnbedürfnisse von Alleinstehenden, namentlich von berufstätigen Frauen mit Kindern und von betagten Personen, zu berücksichtigen.

(2) In Gemeinden mit Kriegszerstörungen ist im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung in erster Linie der Bau von Wohnungen durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude, nament-

lich auf Trümmerflächen in den zerstörten Wohngebieten, zu fördern.

(3) Beim Neubau von Wohnungen ist in erster Linie der Bau von Eigenheimen und Kleinsiedlungen sowie von Kaufeigenheimen zu fördern; dabei sind Bauvorhaben, die unter erheblichem Einsatz von Selbsthilfe durchgeführt werden, zu bevorzugen. Zur Förderung des Baues von Eigenheimen und Kleinsiedlungen ist je ein angemessener Anteil der öffentlichen Mittel zu verwenden. Die Anteile sind von der für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörde festzusetzen.

(4) Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sollen unter sonst gleichen Voraussetzungen Bauvorhaben bevorzugt gefördert werden, bei denen vorgesehen ist, daß die Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines Dauerwohnrechts überlassen werden, das für mindestens fünfzig Jahre eingeräumt und bei dem der Dauerwohnberechtigte wirtschaftlich im wesentlichen einem Eigentümer gleichgestellt ist.

(5) Der Bundesminister für Wohnungsbau soll sicherstellen, daß im Bundesgebiet mindestens die Hälfte der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 bezeichneten Bundesmittel, die nicht zur Durchführung von Aufgaben bestimmt sind, deren Bedeutung oder Auswirkungen über den Bereich eines Landes hinausgehen, für den Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen, Kaufeigenheimen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums verwendet wird.

(6) Wohnungen, die unter Einsatz öffentlicher Mittel im Sinne von § 3 Abs. 1 durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude geschaffen worden und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, sind öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne dieses Gesetzes. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften darüber zu erlassen, unter welchen Voraussetzungen einer Wohnung die Eigenschaft

als öffentlich geförderter Wohnung zukommt und zu welchem Zeitpunkt sie bei einer Rückzahlung der öffentlichen Mittel diese Eigenschaft verliert.“

7. Nach § 16 wird der folgende § 16 a eingefügt:

„§ 16 a

(1) Ein Eigenheim ist ein Einfamilienhaus, das eine für den Eigentümer (Erbbauberechtigten) oder seine nächsten Familienangehörigen bestimmte Wohnung enthält.

(2) Eine Kleinsiedlung ist eine nichtbäuerliche Siedlung, die aus einem Einfamilienhaus mit angemessener Landzulage und angemessenem Wirtschaftsraum besteht und die nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Siedler aus vorwiegend gartenbaumäßiger Nutzung des Landes in Verbindung mit Kleintierhaltung eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten und ihm den Lebensunterhalt auf diese Weise wesentlich zu erleichtern. Sofern dem Kleinsiedler nicht das Eigentum oder Erbbaurecht an dem Baugrundstück zusteht, muß sichergestellt sein, daß die Kleinsiedlung spätestens nach Ablauf von drei Jahren an den Kleinsiedler übereignet oder im Erbbaurecht überlassen wird, wenn nicht ein wichtiger Grund entgegensteht.

(3) Ein Kaufeigenheim ist ein Einfamilienhaus, das von einem Bauherrn geschaffen wird, um es auf Grund eines Kaufvertrages oder eines Kaufanwartschaftsvertrages dem Bewohner zu übereignen oder im Erbbaurecht zu überlassen.

(4) Das Eigenheim oder das Kaufeigenheim verliert seine Eigenschaft nicht dadurch, daß es neben der für den Eigentümer oder den Käufer bestimmten Wohnung eine zweite Wohnung enthält. Die Kleinsiedlung verliert ihre Eigenschaft nicht dadurch, daß sie neben der für den Kleinsiedler bestimmten Wohnung eine zweite Wohnung von untergeordneter Bedeutung (Einliegerwohnung) enthält.“

8. § 17 wird wie folgt geändert und ergänzt:

a) Absatz 1 erhält die folgende Fassung:

„(1) Die Wohnfläche der öffentlich geförderten Wohnungen soll mindestens 40 Quadratmeter und höchstens 80 Quadratmeter betragen. Die Unterschreitung der Wohnfläche kann bei Wohnungen für Alleinstehende zugelassen werden.“

b) Nach Absatz 1 werden die folgenden Absätze 2 bis 4 angefügt:

„(2) Für den Bau familiengerechter Wohnungen im Sinne des § 16 Abs. 1 soll eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen bis zu 120 Quadratmeter zugelassen werden. Das gleiche gilt, wenn die Wohnung für einen Haushalt mit mehr als 4 Personen bestimmt oder die Mehrfläche durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist. Eine weitergehende Überschreitung kann zugelassen werden, soweit es zu einer angemessenen Unterbringung kinderreicher Familien erforderlich ist.

(3) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle kann für besondere Fälle Ausnahmen von den in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Wohnflächengrenzen zulassen.

(4) Die Ausstattung der öffentlich geförderten Wohnungen muß den Ansprüchen genügen, die üblicherweise von den breiten Schichten des Volkes an eine Wohnung gestellt werden. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Mindestausstattung der Wohnungen zu erlassen.“

9. § 17 Abs. 2 bis 4 wird § 17 a Abs. 1 bis 3 mit folgenden Maßgaben:

a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „Die Mieten sind“ ersetzt durch die Worte „Für öffentlich geförderte Mietwohnungen sind die Mieten“.

b) In Absatz 1 Satz 2 werden die Worte „bis zum Betrage von monatlich 1,— DM in Ausnahmefällen 1,10 DM je Quadratmeter Wohnfläche“ ersetzt durch die Worte „bis zu der von der

Bundesregierung gemäß Absatz 3 bestimmten Höchstgrenze“.

c) Absatz 1 Satz 3 erhält die folgende Fassung:

„Bei dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung von Wohnungen kann unabhängig von den Mietrichtsätzen eine Miete auf der Grundlage der Miete festgesetzt werden, die vor der Zerstörung oder Beschädigung für eine derartige Wohnung entrichtet worden ist.“

d) Absatz 3 erhält die folgende Fassung:

„(3) Die Bundesregierung hat durch Rechtsverordnung Höchstgrenzen für die Mietrichtsätze und für die zulässigen Mieten zu bestimmen.“

10. Nach § 17 a werden die folgenden §§ 17 b bis 17 f eingefügt:

„§ 17 b

(1) Auf den Einsatz von öffentlichen Mitteln zum Bau von Eigenheimen und Kleinsiedlungen findet § 17 a Abs. 2 mit der Maßgabe Anwendung, daß der Berechnung der Wirtschaftlichkeit die als angemessen anzusehenden Aufwendungen einschließlich der Verzinsung des Wertes der Eigenleistung und als Ertrag an Stelle einer Miete der Mietwert des Eigenheimes oder der Kleinsiedlung zu Grunde zu legen sind. Der Mietwert wird von der Bewilligungsstelle im Rahmen der für Einfamilienhäuser oder Kleinsiedlungen geltenden Mietrichtsätze festgesetzt. Bestehen besondere Mietrichtsätze hierfür nicht, so erfolgt die Festsetzung auf Grund der für Mietwohnungen vergleichbarer Lage und Ausstattung geltenden Mietrichtsätze. Dabei kann bei Eigenheimen, die gegenüber Mietwohnungen vergleichbarer Lage und Ausstattung einen höheren Wohnwert haben, der Mietrichtsatz um einen angemessenen Betrag überschritten werden.

(2) Gehen die aufzubringenden Tilgungen über die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anzuerkennende Abschreibung hinaus, so steht dies der Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht entgegen, wenn die durch das

Eigenheim oder die Kleinsiedlung zu erwartende laufende wirtschaftliche Belastung für den Eigentümer tragbar erscheint. Das gleiche gilt, wenn im Zusammenhang mit der Finanzierung oder Nutzung des Eigenheimes oder der Kleinsiedlung laufende Aufwendungen entstehen, die nach den für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung geltenden Grundsätzen nicht berücksichtigt werden können.

(3) Die laufende wirtschaftliche Belastung ist für den Eigentümer als tragbar anzusehen, wenn sie den Teil seines voraussichtlich gesicherten baren Reineinkommens nicht übersteigt, der von ihm für Wohnzwecke billigerweise verwendet werden kann; zu dem Reineinkommen des Eigentümers kann auch das Reineinkommen der nicht nur vorübergehend zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen gerechnet werden.

#### § 17 c

(1) Zum Bau eines Eigenheimes oder einer Kleinsiedlung können auf Antrag des Bauherrn öffentliche Mittel abweichend von den Vorschriften des § 17 a Abs. 2 und des § 17 b zu einem gleichbleibenden Zinssatz oder zinslos sowie zu einem gleichbleibenden Tilgungssatz bewilligt werden. Die Bundesregierung wird ermächtigt, für verzinsliche Darlehen dieser Art durch Rechtsverordnung eine obere Grenze des Zinssatzes festzusetzen.

(2) Beantragt der Bauherr für den Bau des Eigenheimes oder der Kleinsiedlung die Bewilligung öffentlicher Mittel nur bis zur Höhe der Hälfte des Betrages, der üblicherweise für den Bau von Mietwohnungen vergleichbarer Lage und Ausstattung bewilligt wird, so können die öffentlichen Mittel als Zuschuß bewilligt werden.

(3) Für den Bau des Wohnteiles einer ländlichen Siedlung oder von Wohnungen in einem ähnlichen, der Land- oder Forstwirtschaft dienenden Betriebe können die öffentlichen Mittel unter sinngemäßer Anwendung der Absätze 1 und 2 bewilligt werden.

(4) Bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel soll auf die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung im Sinne von § 17 b Abs. 1 verzichtet werden (vereinfachtes Bewilligungsverfahren).

#### § 17 d

(1) Auf den Einsatz von öffentlichen Mitteln zum Bau von Kaufeigenheimen finden die Vorschriften des § 17 a Anwendung. Dabei ist die Miete unter entsprechender Anwendung der für Eigenheime geltenden Vorschriften des § 17 b Abs. 1 Sätze 2 bis 4 festzusetzen.

(2) Bei der Förderung eines Kaufeigenheimes soll sichergestellt werden, daß der Bauherr auf Verlangen des Mieters mit diesem einen Kaufvertrag oder Kaufanwartschaftsvertrag über das Kaufeigenheim abschließt. Auf Verlangen des Mieters soll in dem Vertrag vereinbart werden, daß der Mieter den Teil des Kaufpreises, der nicht durch Schuldübernahme berichtigt werden soll, in monatlichen Teilzahlungen entrichten kann und das Eigentum spätestens nach der Entrichtung der letzten Teilzahlung zu übertragen ist. Dabei sollen die Teilzahlungen so bemessen sein, daß Mietzins und Teilzahlung als wirtschaftliche Belastung für den Mieter gemäß § 17 b Abs. 3 tragbar sind.

(3) In dem nach Absatz 2 abzuschließenden Kaufvertrag oder Kaufanwartschaftsvertrag soll ein Rücktrittsrecht des Verkäufers nur vorgesehen werden:

- a) für den Fall, daß der Käufer seine Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag oder Kaufanwartschaftsvertrag nicht ordnungsmäßig erfüllt;
- b) für den Fall, daß die in § 35 Satz 2 des Mieterschutzgesetzes vorgesehenen Voraussetzungen vorliegen.

(4) Tritt der Verkäufer wegen eines in Absatz 3 vorgesehenen Grundes von dem Kaufvertrag oder Kaufanwartschaftsvertrag zurück, so sind auf das Mietverhältnis von der Erklärung des Rücktritts an die Vorschriften des ersten Abschnittes des Mieterschutzgesetzes nicht anzuwenden.

### § 17 e

Auf den Einsatz von öffentlichen Mitteln zum Bau von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums finden die Vorschriften des § 17 b und des § 17 c Abs. 1 und 4 entsprechende Anwendung.

### § 17 f

(1) Beim Wiederaufbau von Mietwohnungen, beim Bau von Mietwohnungen in vorteilhafter Wohn- oder Verkehrslage oder beim Bau von Mietwohnungen mit einem überdurchschnittlichen Wohnwert können auf Antrag des Bauherrn abweichend von § 17 a öffentliche Mittel zu einem gleichbleibenden Zinssatz oder zinslos sowie zu einem gleichbleibenden Tilgungssatz bewilligt werden mit der Maßgabe, daß die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete gemäß Absatz 3 zugelassen wird. § 17 c Abs. 1 Satz 2 und Abs. 4 findet Anwendung.

(2) Die öffentlichen Mittel sollen in diesem Falle nur bewilligt werden, wenn zum Bau der Wohnungen weniger öffentliche Mittel benötigt werden, als bei einer Bewilligung auf Grund des § 17 a eingesetzt werden müßten.

(3) Sind nach dem Bewilligungsbescheid öffentliche Mittel gemäß Absatz 1 mit der Maßgabe bewilligt worden, daß die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete zugelassen wird, so darf höchstens eine Miete vereinbart werden, die den geltenden Mietrichtsatz um ein Drittel übersteigt.

(4) Die Bundesregierung wird ermächtigt, unter Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse der Bevölkerungsschichten, für welche vordringlich Wohnungen geschaffen werden müssen, den Höchstanteil der öffentlichen Mittel, die gemäß Absatz 1 eingesetzt werden dürfen, durch Rechtsverordnung zu bestimmen; der Höchstanteil kann für die einzelnen Länder verschieden bemessen werden.“

11. § 21 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 werden die Worte „sofern die Wohnungsbauvorhaben als solche

den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechen“ ersetzt durch die Worte „sofern die Wohnungsbauvorhaben als solche den Vorschriften und Zielen dieses Gesetzes entsprechen“.

- b) Nach Absatz 1 wird der folgende Absatz 2 eingefügt:

„(2) Bauherren, die den Wohnungsbau geschäftsmäßig betreiben, können, sofern sie mit ihren Bauvorhaben den auf eine bevorzugte Förderung bestimmter Baumaßnahmen gerichteten Zielen dieses Gesetzes nicht Rechnung tragen, von der weiteren Bewilligung öffentlicher Mittel ausgeschlossen werden.“

- c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

12. § 22 wird wie folgt geändert und ergänzt:

- a) In Absatz 1 treten an die Stelle der Worte „deren Jahreseinkommen“ die Worte „deren steuerpflichtiges Jahreseinkommen“.

- b) In Absatz 1 wird der folgende Satz 2 eingefügt:

„Bei der Berechnung des Jahreseinkommens bleibt ein Betrag von 600 Deutsche Mark für jedes zum Haushalt gehörende, unterhaltsberechtigende Kind unberücksichtigt.“

- c) Absatz 6 entfällt; Absatz 7 wird Absatz 6; sodann wird der folgende Absatz 7 angefügt:

„(7) Auf öffentlich geförderte Wohnungen, für deren Bau öffentliche Mittel gemäß § 17 f bewilligt worden sind, sind anstelle der Vorschriften des Absatzes 2, des Absatzes 3 Sätze 2 bis 4 und der Absätze 4 und 6 die Vorschriften des § 14 Abs. 1 und 4 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom . . . . . (Bundesgesetzbl. I S. . . . .) anzuwenden.“

13. § 27 Abs. 1 erhält die folgende Fassung:

„(1) Für steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne von § 23 Abs. 1 darf höchstens die Miete erhoben werden, die zur Deckung der Kosten erforderlich ist (Kostenmiete).“

14. § 28 a erhält die folgende Fassung:

„§ 28 a

Die Bundesregierung wird ermächtigt, zur Durchführung dieses Gesetzes und des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 175) für öffentlich geförderte und steuerbegünstigte Eigenheime, Kleinsiedlungen, Kaufeigenheime und Mietwohnungen sowie für öffentlich geförderte und steuerbegünstigte Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des Dauerwohnrechts geschaffen oder überlassen werden, Vorschriften zu erlassen über:

- a) die Wirtschaftlichkeit, ihre Berechnung und ihre Sicherung sowie die Bildung von Instandhaltungsrückstellungen nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung;
- b) die Ermittlung und Anerkennung der Kapital- und Bewirtschaftungskosten sowie deren Höchstsätze, die Aufbringung und Bewertung der Eigenleistung sowie den Einsatz der öffentlichen Mittel und ihre Verzinsung und Tilgung;
- c) die wirtschaftliche Belastung (§ 17 b);
- d) die Mietpreisbildung und die Mietpreisüberwachung sowie die Ermittlung, Festsetzung und Begrenzung der Mietwerte bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen und der Nutzungsentgelte für Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des Dauerwohnrechts geschaffen oder überlassen werden;
- e) die Wohnflächenberechnung.“

Artikel II

(1) Die Vorschriften des Artikels I Nr. 9 und 10 sind nicht anzuwenden auf öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnräume, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes bezugsfertig geworden sind. Die Vorschrift des Artikels I Nr. 13 ist nicht anzuwenden auf steuerbegünstigte Wohnungen und Wohnräume, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes bezugsfertig geworden sind.

(2) Soweit nach Absatz 1 Vorschriften des Artikels I nicht anzuwenden sind, sind die Vorschriften des § 17 Abs. 2 und 3 und des

§ 27 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (Bundesgesetzbl. S. 83) in der Fassung des § 23 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau vom 23. Oktober 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 865) weiterhin anzuwenden.

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften zur Überleitung des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der bisherigen Fassung in die sich aus Artikel I ergebende Fassung zu erlassen. Sie kann dabei, soweit es zur Überleitung oder zur Beseitigung von Unbilligkeiten erforderlich ist, die in Absatz 1 bezeichneten Vorschriften des Artikels I auf die nach der bisherigen Fassung des Ersten Wohnungsbaugesetzes zu behandelnden Wohnungen erstrecken.

(4) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen, durch welche die Durchführungsvorschriften zum Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 438) an die Bestimmungen dieses Gesetzes angepaßt werden.

Artikel III

Soweit in anderen Vorschriften auf Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der bisherigen Fassung verwiesen wird, erhält die Verweisung ihren Inhalt aus den entsprechenden Vorschriften der sich aus Artikel I ergebenden Fassung des Gesetzes.

Artikel IV

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe der §§ 13 und 14 des Gesetzes über die Stellung des Landes Berlin im Finanzsystem des Bundes (Drittes Überleitungsgesetz) vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

Artikel V

Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, das Erste Wohnungsbaugesetz in der sich durch das vorliegende Gesetz ergebenden Fassung mit neuem Datum und in neuer Paragraphenfolge bekanntzumachen, die Paragraphen mit Überschriften zu versehen und Unstimmigkeiten des Wortlautes zu beseitigen.

Artikel VI

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

## Begründung

### I.

#### Allgemeiner Teil

Das Erste Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 hat sich während der rund 2 $\frac{1}{2}$  Jahre seit seiner Verabschiedung im wesentlichen gut bewährt. Seit seinem Inkrafttreten sind rund eine Million Wohnungen gebaut worden, ein Ergebnis, das den Beweis erbracht haben dürfte, daß die tragenden Grundgedanken des Gesetzes zutreffend sind.

Wenn nunmehr gleichwohl der Entwurf eines Gesetzes zur Änderung und Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes vorgelegt wird, so bedeutet dies nicht, daß von den bewährten Grundlagen des Gesetzes abgegangen werden soll. An der Dreiteilung des Wohnungsbaues in den öffentlich geförderten, den steuerbegünstigten und den frei finanzierten Wohnungsbau soll vielmehr ebenso festgehalten werden, wie an den Auflockerungsvorschriften für die Wohnraumbewirtschaftung, für das Mietpreisrecht und für den Mieterschutz. Der vorliegende Entwurf bezweckt vielmehr nur, im Sinn einer Weiterentwicklung gewisse Lücken des Gesetzes, das als vorläufiges Gesetz gedacht war, zu schließen und einige Hemmungen, die sich für die Durchführung des Wohnungsbaues auf Grund etwas zu statischer Vorschriften ergeben haben, zu beseitigen.

Anregungen zu Änderungen und Ergänzungen des Ersten Wohnungsbaugesetzes sind von verschiedenen Seiten gegeben worden, und seit einiger Zeit hat eine lebhaft öffentliche Diskussion über die damit zusammenhängenden Fragen begonnen. Die Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder hat in einem „Memorandum zu Grundsatzfragen der Wohnungsbauförderung“ eingehende Vorschläge zu einer Novellierung des Gesetzes gemacht. Außerdem sind mehrfach Maßnahmen zu einer verstärkten Förderung des Baues von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und familiengerechten Wohnungen gefordert worden. Am 15. Dezember 1950 hat der Deutsche Bundestag (Bundestags-Drucksache Nr. 1705) eine

entsprechende, einstimmig angenommene EntschlieÙung gefaÙt, der der Bundesminister für Wohnungsbau in Form von Auflagen in seinen Förderungsrichtlinien Rechnung getragen hat. Der Bundeskanzler hat in einer öffentlichen Kundgebung im Plenarsaal des Bundeshauses am 22. September 1951 die Schaffung von Eigenheimen als den sozial wertvollsten und am meisten förderungswürdigen Zweck staatlicher Wohnungsbau- und Familienpolitik bezeichnet. Zur Erreichung dieses staatspolitischen Zieles erscheint es — zahlreichen Vorschlägen entsprechend — nunmehr bei einer Änderung und Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes notwendig, auch im Wege der Gesetzgebung Maßnahmen, die einer verstärkten Förderung des Baues von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und familiengerechter Wohnungen dienen, vorzusehen.

Der vorliegende Entwurf beschränkt sich bewußt auf die Regelung der zur Förderung des Wohnungsbaues besonders dringenden Tatbestände. Er verzichtet bewußt auf weitere Korrekturen oder systematische Verbesserungen, die vielleicht zweckmäßig, aber nicht vordringlich sind. Bei Ausarbeitung des Entwurfs ist in sehr eingehenden Überlegungen geprüft worden, ob es möglich ist, die als unbedingt notwendig für erachtenden Ergänzungen des Gesetzes mit einer allgemeinen Novellierung zu verbinden. Das hätte aber bedeutet, daß das Erste Wohnungsbaugesetz durch eine derartige Novelle zu einem zweiten, für die Dauer gedachten Wohnungsbaugesetz hätte umgestaltet werden müssen. Es hat sich bei den Vorarbeiten nämlich gezeigt, daß die Ausarbeitung eines zweiten, endgültigen Wohnungsbaugesetzes, welches nach den bereits vor Verabschiedung des Ersten Wohnungsbaugesetzes zum Ausdruck gekommenen Plänen das Erste Wohnungsbaugesetz ablösen soll, nicht durch eine einfache Änderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes vorgenommen werden kann. Ganz abgesehen davon, daß eine derartige Novelle im Umfang das Erste Wohnungsbaugesetz wesentlich überschreiten würde, würden sich gesetzestechnische und systematische Schwie-

rigkeiten ergeben, die es angezeigt erscheinen lassen, das endgültige Wohnungsbaugesetz in Form eines neuen Gesetzes zu verabschieden. Die Bundesregierung hält es daher für zweckmäßig, das Erste Wohnungsbaugesetz zunächst nur in einigen grundlegenden Punkten zu ergänzen und erst im Anschluß daran einen eingehenden Entwurf eines „Zweiten Wohnungsbaugesetzes“ vorzulegen, von dem das Erste Wohnungsbaugesetz abgelöst werden soll.

Der vorliegende Entwurf behandelt dementsprechend nur die folgenden wesentlichen Neuerungen:

1. Einsatz eines festen Betrages zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in den Bundeshaushalt auf die Dauer von 4 Jahren (§ 13 a),
2. Neufassung der Vorschrift über die Verteilung der Mittel des Bundes auf die Länder (§ 14),
3. Abstimmung der den Wohnungsbau betreffenden Vorschriften des Lastenausgleichsgesetzes mit dem Ersten Wohnungsbaugesetz (§ 15),
4. Maßnahmen zur verstärkten Förderung des Baues von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums und des Dauerwohnrechts (§§ 16, 16 a, 17 b bis 17 e),
5. Maßnahmen zur besseren Unterbringung größerer Familien namentlich zum Bau familiengerechter Wohnungen (§§ 7, 16 Abs. 1, 17 und 22),
6. Auflockerung der Richtsatzmieten für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (§ 17 a),
7. Zulassung eines öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues mit einer selbstverantwortlich gebildeten Miete, namentlich zur Förderung des Wiederaufbaues (§ 17 f),
8. Beseitigung der Mietgrenze von DM 1,50 je qm Wohnfläche im Monat für steuerbegünstigte Wohnungen (§ 27).

Die Begründung für die Notwendigkeit der vorbezeichneten Maßnahmen wird im besonderen Teil bei den einzelnen Vorschriften gegeben.

Die verfassungsmäßige Zuständigkeit des Bundes zur Regelung der von dem Entwurf erfaßten Materie ergibt sich aus den Art. 72 und 74 Ziff. 18 des Grundgesetzes.

## II.

### Besonderer Teil

#### Zu Artikel I:

##### Zu § 7:

Eine Änderung des § 7 ist notwendig geworden, da durch die vorgesehene Neufassung des § 17 die Wohnflächengrenzen für öffentlich geförderte Wohnungen neu geregelt werden sollen. Nach dieser Vorschrift sollen in Zukunft auch Überschreitungen der Grenzen von 80 oder 120 qm bei öffentlich geförderten Wohnungen zugelassen werden (vgl. Begründung zu § 17). In diesen Fällen könnte nach der bisherigen Fassung des § 7 keine Grundsteuervergünstigung bewilligt werden. Es wird daher in Absatz 2 bestimmt, daß die Grundsteuervergünstigung bei öffentlich geförderten Wohnungen stets zu bewilligen ist, ohne daß es einer weiteren Nachprüfung der Größe der Wohnfläche bedarf. Für Wohnungen, die ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel geschaffen werden, soll es im Grundsatz bei der bisherigen Regelung verbleiben. Doch ist auch hier, um unbillige Härten in Einzelfällen zu vermeiden, vorgesehen, daß die oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle eine Überschreitung der Wohnflächengrenze von 80 oder 120 qm in besonderen Fällen zulassen kann.

##### Zu § 13 a:

Nach § 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes haben Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände den sozialen Wohnungsbau als vordringliche Aufgabe zu fördern mit dem Ziel, daß innerhalb von 6 Jahren möglichst 1,8 Millionen Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues geschaffen werden. Diesem gesetzlich festgelegten Programm entspricht im Durchschnitt ein Bau von 300 000 Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues im Jahr. Es ist als ein Mangel des Ersten Wohnungsbaugesetzes empfunden worden, daß es keine Vorschrift darüber enthält, wie die Erfüllung dieses Programmes finanziell gesichert werden soll. Die Länder können die nach § 13

zum 1. Oktober eines jeden Jahres geforderten Wohnungsbauprogramme nur dann auf sicherer Grundlage aufstellen, wenn übersehbar ist, in welchem Umfange und zu welchen Bedingungen die erforderlichen öffentlichen Mittel zur Verfügung stehen werden. Nur auf Grund kontinuierlich fließender Mittel kann eine kontinuierliche Wohnungsbautätigkeit geplant und durchgeführt werden.

§ 13 a Abs. 1 bestimmt daher, daß der Bund in den Rechnungsjahren 1953 bis 1956 zur Finanzierung des von den Ländern öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues einen Betrag von je 500 Millionen DM zur Verfügung stellt, soweit dieser Betrag haushaltsmäßig gedeckt werden kann. Die bundeseitige Bereitstellung eines Förderungsbeitrages in dieser Höhe ist insbesondere deshalb erforderlich geworden, weil aus dem Lastenausgleichsfonds jährlich nur noch das Aufkommen der Hypothekengewinnabgabe — mindestens jedoch der Betrag von 300 Millionen DM — für die Wohnraumhilfe bereitsteht, während bis zum Inkrafttreten des Gesetzes über den Lastenausgleich aus dem Soforthilfefonds und dem Aufkommen der Umstellungsgrundschulden jährlich 700 bis 900 Millionen DM für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden konnten.

Daß die Verpflichtung des Bundes, jährlich 500 Millionen DM bereitzustellen, unter dem Vorbehalt der haushaltsmäßigen Deckung ausgesprochen wird, entspricht der zwingenden Verfassungsvorschrift, den Bundeshaushalt in Einnahme und Ausgabe auszugleichen (Art. 110 Abs. 2 Satz 2 GG). Der wesentliche Fortschritt der Neuregelung besteht darin, daß diesem Ausgabebetrag bei der Aufstellung des Bundeshaushaltsplans eine Bedeutung zuerkannt wird, die auch den Haushaltsgesetzgeber verpflichtet. Die Sonderstellung dieser Bewilligung kommt auch darin zum Ausdruck, daß der Bundesminister für Wohnungsbau nach dem neu angefügten § 14 Abs. 6 über den Betrag von 500 Millionen DM bereits zu einem Zeitpunkt verfügen kann, in dem die Bemessung der einzelnen Ausgabeansätze des Bundeshaushaltsplans im allgemeinen noch nicht feststeht.

Nach den Grundsätzen über die Lastenverteilung zwischen Bund und Ländern erstreckt sich die Finanzverantwortung des Bundes auf die finanzielle Sicherstellung der ihm verfassungsmäßig obliegenden Aufgaben. Die Beteiligung des Bundes an der Finanzierung der von den Ländern aufzustellenden und durch-

zuführenden Wohnungsbauprogramme hat daher in erster Linie der Förderung solcher Aufgaben zu dienen, deren Bedeutung oder Auswirkungen über den Bereich eines Landes hinausgehen und deren Wahrnehmung einem gesamtstaatlichen Bedürfnis entspricht. Zu diesen überregionalen, ihrem Wesen nach dem Bund zukommenden Aufgaben, deren wirksamer Vollzug den Bau von Wohnungen voraussetzt, gehören die Umsiedlung von Heimatvertriebenen, der Ausbau gesamtwirtschaftlich bedeutsamer Produktionsstätten, die Bundesprogramme zur nachhaltigen Steigerung der Wirtschaftskraft von Notstandsgebieten und ähnliche Vorhaben von allgemeiner, nicht nur regional begrenzter volkswirtschaftlicher oder sozialpolitischer Bedeutung. Das Gesetz sieht auch eine finanzielle Beteiligung des Bundes an den regionalen Wohnungsbauprogrammen der Länder vor, weist aber der Finanzierung derjenigen Länderprogramme den Vorrang zu, durch deren Vollzug die Durchführung der vorgenannten Bundesaufgaben sichergestellt werden soll. Soweit der Einsatz von Bundesmitteln für den Wohnungsbau der Förderung von Bundesaufgaben dient, ist der Bundesminister für Wohnungsbau bei der Verteilung dieser Mittel nur den verfassungsmäßigen Bundesorganen verantwortlich; er kann, da diese Verantwortung unteilbar ist, insoweit nicht an die Zustimmung der Länder gebunden werden (§ 14 Abs. 3).

Die in Absatz 1 vorgesehene Bereitstellung eines festen Bundesbeitrages zu den allgemeinen Wohnungsbauprogrammen der Länder soll die Voraussetzung dafür schaffen, daß die Länder diese Programme rechtzeitig vorbereiten und durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden in Gang setzen können. Dieser Zielsetzung entspricht es, daß die Mittel, die der Bund aus Rückflüssen (§14 a) oder auf Grund besonderer Gesetze für bestimmte Wohnungsbauzwecke bereitzustellen hat, auf den in Absatz 1 normierten Betrag nicht angerechnet werden (Absatz 2). Zu diesen Mitteln gehören auch die für den Wohnungsbau auf Grund des Lastenausgleichsgesetzes und des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau bereitzustellenden Beträge.

Absatz 3 behandelt den Fall, daß der Bund sich in Wahrnehmung eigener Aufgaben auf dem Gebiete des Wohnungsbaues betätigt; auch insoweit findet eine Anrechnung der hierfür bereitgestellten Mittel auf den nach

Absatz 1 Satz 2 jährlich zur Verfügung zu stellenden Betrag nicht statt. Zu den eigenen Aufgaben des Bundes auf dem Gebiete des Wohnungsbaues gehört z. B. die Beschaffung von Wohnraum für sog. Kasernenverdrängte für Bundesbedienstete.

Die Erfüllung des im § 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes festgelegten Wohnungsbauprogramms kann mit der gesetzlichen Verpflichtung des Bundes zur Bewilligung fester Jahresbeträge nicht allein gesichert werden; die Länder sind gehalten, auch ihrerseits durch Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel zum Gelingen des Gesamtprogramms beizutragen. Das Gesetz sieht davon ab, die finanziellen Verpflichtungen der Länder betragsmäßig festzulegen; es hat aber im § 14 Abs. 5 Vorkehrungen getroffen, die verhindern sollen, daß einzelne Länder in der ihnen auf dem Gebiete des Wohnungsbaues zukommenden Finanzverantwortung erlahmen.

#### Zu § 14:

Das Bundesverfassungsgericht hat in dem Verfassungsrechtsstreit des Landes Bayern gegen den Bund auf Grund des bisherigen Wortlautes des § 14 Abs. 1 entschieden, daß die Verteilung der vom Bund zur Durchführung der Wohnungsbauprogramme der Länder bereitgestellten Bundeshaushaltsmittel nur im Einvernehmen mit allen Ländern vorgenommen werden darf (Bundesbaublatt 1952 S. 106 ff.). Das Bundesverfassungsgericht hat dabei zum Ausdruck gebracht, daß der Widerspruch eines Landes gegen den vom Bundesminister für Wohnungsbau vorgelegten Verteilungsplan dann unbeachtlich ist, wenn das Land mit seinem Widerspruch gegen die ihm obliegende Verpflichtung zu bundesfreundlichem Verhalten verstößt. Ob ein Widerspruch im Einzelfall gerechtfertigt ist oder nicht, müßte dabei jeweils durch das Bundesverfassungsgericht entschieden werden. Danach könnte die Folge eintreten, daß bei einem von einem Land erhobenen Widerspruch das Bundesverfassungsgericht der Sache nach über die Verteilung der vom Bund bereitgestellten Haushaltsmittel entscheiden müßte. Ein derartiges Verfahren würde zu wesentlichen Verzögerungen bei der Verteilung der Bundesmittel und zu einer unter Umständen monatelangen Ungewißheit führen. Während dieser Zeit wäre den Ländern eine ordnungsmäßige Durchführung der Wohnungsbauprogramme nicht

möglich. Diese rechtliche Unsicherheit kann im Interesse der beschleunigten Förderung des Wohnungsbaus nicht bestehen bleiben.

Der Entwurf sieht daher eine Änderung der Vorschriften über die Verteilung der Bundesmittel vor. Das Verteilungsverfahren soll unterschiedlich geregelt werden, je nachdem, ob der Wohnungsbau überregionalen Zwecken dient oder nicht.

In Absatz 2 wird für die Verteilung der Bundesmittel, die nicht überregionalen Aufgaben dienen sollen, bestimmt, daß die Mittel durch den Bundesminister für Wohnungsbau im Einvernehmen mit den für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden auf die Länder verteilt werden. In Übereinstimmung mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts wird sodann festgestellt, daß dieses Einvernehmen gegeben ist, wenn sämtliche obersten Landesbehörden dem Verteilungsvorschlag des Bundesministers für Wohnungsbau zugestimmt haben. Für den Fall, daß ein Einvernehmen mit allen obersten Landesbehörden nicht erzielt werden sollte, wird dem Bundesminister für Wohnungsbau zur Pflicht gemacht, den Ländern einen Vermittlungsvorschlag vorzulegen. Sofern auch diesem Vermittlungsvorschlag nicht alle Länder zustimmen, soll der Bundesminister für Wohnungsbau selbst nach pflichtgemäßem Ermessen über die Verteilung der Mittel entscheiden können. Sollte ein Land der Auffassung sein, daß die Entscheidung des Bundesministers für Wohnungsbau nicht rechtmäßig sei, kann es den Verwaltungsrechtsweg beschreiten. Um Unklarheiten über die gerichtliche Zuständigkeit zu vermeiden, bestimmt der Entwurf, daß diese Entscheidung durch das Bundesverwaltungsgericht zu treffen ist.

Soweit die Bundeshaushaltsmittel der Förderung von überregionalen Aufgaben dienen, sollen sie gemäß Absatz 3 vom Bundesminister für Wohnungsbau verteilt werden, ohne daß er an ein förmliches Einvernehmen mit allen Ländern gebunden ist. Der Bundesminister für Wohnungsbau wird sich auch in diesen Fällen mit den zuständigen obersten Landesbehörden ins Benehmen setzen; aber an der Verantwortung für die Verteilungsentscheidung können die Länder nicht beteiligt werden, soweit mit dem Einsatz der Bundesmittel die Voraussetzungen für den Vollzug von Aufgaben geschaffen werden sollen, die zum Zuständigkeitsbereich des Bundes gehören.

Wie bereits zu § 13 a hervorgehoben worden ist, ist die Einstellung eines bestimmten Betrages in den Bundeshaushalt zur Finanzierung des von den Ländern mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbaues nur dann gerechtfertigt, wenn auch die Länder ihrerseits hierfür Landesmittel bereitstellen. Durch die in dem Entwurf vorgesehene Einfügung eines Absatzes 5 in § 14 soll diesem Gesichtspunkt Rechnung getragen werden. Es ist dabei vorgesehen, daß der Bundesminister für Wohnungsbau die Zuteilung der Bundesmittel mit der Bedingung verbinden kann, daß auch die Länder Landesmittel für die Finanzierung des von ihnen öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues zur Verfügung stellen. Sofern ein Land diese Bedingung nicht erfüllen sollte, kann der Bundesminister für Wohnungsbau die Auszahlung der auf das Land entfallenden Bundesmittel verweigern. Zugunsten des Landes ist dabei jedoch die Möglichkeit eines Nachweises vorgesehen, daß das Land zur Erfüllung der Bedingung nicht in der Lage ist. Bei Streitigkeiten zwischen dem Bund und einem Land darüber, ob die Bedingung erfüllt ist oder das Land zur Erfüllung der Bedingung in der Lage ist, kann die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts eingeholt werden.

Um eine ordnungsmäßige Vorbereitung der Wohnungsbauprogramme der Länder, die nach § 13 bis zum 1. Oktober eines jeden Jahres für das darauffolgende Kalenderjahr aufgestellt sein müssen, zu ermöglichen, bedarf es bereits vor Beginn des Kalenderjahres einer verbindlichen Zusage des Bundes an die Länder, in welchem Umfange im kommenden Kalenderjahr den einzelnen Ländern Bundesmittel zur Durchführung des sozialen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt werden. Nach dem als Ergänzung zu § 14 neu vorgesehenen Absatz 6 soll daher der Bundesminister für Wohnungsbau ermächtigt werden, die Verteilung der vom Bund jeweils gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 bereitzustellenden 500 Millionen DM bereits vor Beginn des Rechnungsjahres, in dem sie in den Haushaltsplan einzustellen sind, vorzunehmen und die Auszahlung für das Rechnungsjahr verbindlich zuzusagen. Der Bundesminister für Wohnungsbau soll diese Verteilung bis spätestens zum 1. Dezember des dem Rechnungsjahr vorangehenden Jahres vornehmen. Auf Grund der Zusage werden die Länder in die Lage versetzt, bereits jeweils in den Wintermonaten durch die Bewilligungsstellen Be-

willigungsbescheide für Bauvorhaben, die in der dann folgenden Bausaison durchgeführt werden, zu erteilen.

#### Zu § 14 a:

Das Erste Wohnungsbaugesetz enthält bereits im § 14 Abs. 2 eine Vorschrift des Inhalts, daß Rückflüsse aus den Darlehen, die aus Wohnungsbauförderungsmitteln des Reiches und des ehemaligen Landes Preußen gewährt worden sind, wieder zur Förderung des Wohnungsbaues verwendet werden müssen. Eine Bestimmung gleichen Inhalts für die vom Bund bereits gewährten oder in Zukunft zu gewährenden Darlehen fehlt noch. Einer derartigen Vorschrift bedarf es jedoch, um auf die Dauer sicherzustellen, daß Mittel, die einmal für den Wohnungsbau bereitgestellt worden sind, auch im Falle ihres Rückflusses erneut dem Wohnungsbau zugute kommen. Durch § 14 a des Entwurfs soll daher der bisherige § 14 Abs. 2 auf die vom Bund und von den Ländern zur Förderung des Wohnungsbaues ausgegebenen Darlehen ausgedehnt werden.

In einigen Ländern ist zwar bereits im Wege der Landesgesetzgebung eine entsprechende Bestimmung ergangen. Es erscheint jedoch notwendig, eine bundeseinheitliche Vorschrift zu erlassen, um damit gerade den Interessen der Länder, in denen die Rückflüsse bereits zugunsten des Wohnungsbaues gebunden sind, im Verhältnis zu den übrigen Ländern Rechnung zu tragen; denn der Bedarf an einer Zuweisung von Mitteln des Bundes könnte in den Ländern, in denen die Rückflüsse nicht zweckgebunden sind, größer sein als in den übrigen Ländern.

Von der Zweckbindung der Rückflüsse zugunsten des Wohnungsbaues müssen die Rückflüsse, die an den Lastenausgleichsfonds und den Soforthilfefonds fließen, ausgenommen werden (Absatz 4), da sie nach dem Lastenausgleichsgesetz bereits zur Erfüllung anderer Lastenausgleichsleistungen zweckgebunden sind.

Der Entwurf stellt darüber hinaus in Absatz 3 klar, daß die Vorschriften des § 1 Abs. 7 bis 10 des Gesetzes über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken aufrechterhalten bleiben. Nach diesen Vorschriften, die unter der Bezeichnung „Lex Lipinski“ bekannt sind, sind die Rückflüsse aus den sogenannten Hauszinssteuerhypotheken auch weiterhin zur Förderung des Wohnungsbaues zu verwenden.

#### Zu § 15:

Der bisherige § 15, der die Verteilung der aus den Umstellungsgrundschulden aufkommenden Mittel und der aus dem Soforthilfefonds für den Wohnungsbau bereitgestellten Mittel behandelte, ist durch § 368 des Lastenausgleichsgesetzes aufgehoben worden. Die dadurch im Ersten Wohnungsbaugesetz entstandene Lücke hinsichtlich der Verteilung der aus dem Lastenausgleichsfonds für den Wohnungsbau bereitgestellten Mittel soll durch einen neu eingefügten § 15 geschlossen werden.

Der Entwurf sieht vor, daß der Präsident des Bundesausgleichsamtes zur Verteilung der Mittel aus dem Lastenausgleichsfonds, die für den Wohnungsbau verwendet werden sollen, der Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau bedarf (Absätze 1 und 4). Das gleiche soll für allgemeine Verwaltungsvorschriften und Anordnungen des Präsidenten des Bundesausgleichsamtes, die sich auf diese Mittel beziehen, gelten (Absatz 3). Die Einschaltungen des Bundesministers für Wohnungsbau als des für den Wohnungsbau zuständigen Fachministers ist deshalb notwendig, weil es sich bei den Wohnungsbauförderungsmaßnahmen des Lastenausgleichs um einen wesentlichen Teil des gesamten Wohnungsbaues handelt und eine einheitliche Steuerung des Mitteleinsatzes auf der Bundesebene notwendig ist.

Bedeutungsvoll ist, daß nach dem Entwurf die für den Wohnungsbau zu verwendenden Mittel des Ausgleichsfonds von den Ländern zusammen mit den sonstigen, von ihnen für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues zu verwendenden öffentlichen Mittel nach einheitlichen Grundsätzen eingesetzt werden sollen. Es wird damit der in den letzten Jahren von der Praxis immer wieder erhobenen Forderung Rechnung getragen, daß die für den Wohnungsbau bestimmten öffentlichen Mittel in ihrem Einsatz nicht nach verschiedenen Gruppen ihrer Herkunft aufgespalten, sondern in einem Förderungsfonds zusammengefaßt werden sollen. Daß bei einer derartigen Zusammenfassung aller öffentlichen Mittel in vollem Umfange den Zwecken des Lastenausgleichsgesetzes Rechnung getragen werden muß, wird ausdrücklich bestimmt.

Entsprechend der für die Bundeshaushaltsmittel durch § 14 Abs. 6 vorgesehenen Regelung wird durch Absatz 2 vorgeschrieben, daß auch der Präsident des Bundesausgleichsamtes die Verteilung der für den Wohnungs-

bau zu verwendenden Mittel des Ausgleichsfonds bereits vor Beginn des Rechnungsjahres vornehmen und die Auszahlung der Mittel den Ländern für das Rechnungsjahr verbindlich zusagen soll.

#### Zu § 16:

In der durch den Entwurf vorgesehenen neuen Fassung des § 16 sind die wesentlichsten Grundsätze der vom Bund verfolgten, bei Durchführung des sozialen Wohnungsbaues einzuhaltenden Wohnungsbaupolitik enthalten.

Absatz 1 bestimmt, daß der soziale Wohnungsbau entsprechend den Wohnbedürfnissen der breiten Schichten des Volkes unter besonderer Berücksichtigung des Bedarfes an familiengerechten Wohnungen durchzuführen ist. Hierdurch wird die besondere Förderungswürdigkeit der familiengerechten Wohnung vom Gesetzgeber besonders hervorgehoben. Wie nach der bisherigen Regelung sind dabei auch die Wohnbedürfnisse von Alleinstehenden (berufstätige Frauen mit Kindern und betagte Personen) zu berücksichtigen.

In Absatz 2 wird für Gemeinden mit Kriegszerstörungen der Vorrang des Wiederaufbaues und der Wiederherstellung, vor allem auf Trümmerflächen in den zerstörten Wohngebieten, festgelegt. Gegenüber der bisherigen ähnlichen Fassung des § 16 Abs. 2 ist im Interesse der Förderung des Wiederaufbaues der zerstörten Ortskerne eine zwingendere Formulierung vorgesehen.

Der in das Gesetz neu eingefügte Absatz 3 hat das Ziel, eine verstärkte und bevorzugte Förderung des Baues von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen zu gewährleisten, also von Bauten in Rechtsformen, durch die Kleineigentum begründet wird. Es wird daher für diese Bauvorhaben im Bereich des Neubaus von Wohnungen gesetzlich ein Vorrang festgelegt. Darüberhinaus werden die obersten Landesbehörden verpflichtet, angemessene Anteile der öffentlichen Mittel festzusetzen, die ausschließlich zur Förderung des Baues von Eigenheimen und Kleinsiedlungen zu verwenden sind. Eine einheitliche Festsetzung dieser Anteile für das gesamte Bundesgebiet durch den Bundesminister für Wohnungsbau ist wegen der strukturellen Verschiedenheiten in den Ländern nicht möglich.

Auch beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sollen entsprechend dem durch den Ent-

wurf verfolgten allgemeinen Ziel die Bauvorhaben bevorzugt werden, bei denen Maßnahmen zur Schaffung von Einzeleigentum vorgesehen sind (Absatz 4). Der Entwurf rechnet zu diesen Maßnahmen die Bestellung des Wohnungseigentums sowie die Einräumung eines langfristigen Dauerwohnrechts, das vertraglich so auszugestalten ist, daß der Dauerwohnberechtigte wirtschaftlich im wesentlichen einem Eigentümer gleichzustellen ist.

Um über die in den Absätzen 3 und 4 festgelegten Maßnahmen hinaus die Bildung von Einzeleigentum beim Bau von Wohnungen sicherzustellen, macht Absatz 5 es dem Bundesminister für Wohnungsbau zur Pflicht, dafür Sorge zu tragen, daß die Hälfte des nicht für den überregionalen Wohnungsbau zu verwendenden, im Bundeshaushalt bereitgestellten Betrages von 500 Millionen DM für den Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen, Kaufeigenheimen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums eingesetzt werden. Der überregionale Wohnungsbau mußte von dieser Regelung deshalb ausgenommen werden, weil er seiner Natur nach häufig für die Durchführung von Eigentumsmaßnahmen ungeeignet sein wird. Das Ziel des Gesetzes, in möglichst großem Umfange Eigentumswohnungen zu schaffen, wird indessen auch beim überregionalen Wohnungsbau dann zu beachten sein, wenn es bei der Art der durchzuführenden Aufgabe irgend möglich ist.

Die Definition des Begriffes der öffentlich geförderten Wohnung war bisher im § 16 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes enthalten. Durch die Umformulierung des Absatzes 1 hat sich die Notwendigkeit ergeben, die Definition gesondert ohne inhaltliche Änderung in einem neuen Absatz 6 aufzunehmen. Die Begriffsbestimmung ist, wie sich bereits bei der Anwendung des Ersten Wohnungsbaugesetzes gezeigt hat, für die Rechtsprechung von besonderer Bedeutung. Um verschiedene dabei aufgetretene Unklarheiten, z. B. im Zusammenhang mit der vorzeitigen Ablösung öffentlicher Mittel, bundeseinheitlich zu klären, sieht der Entwurf vor, daß nähere Vorschriften über die sich aus der Definition ergebenden Rechtsfolgen durch Rechtsverordnung der Bundesregierung getroffen werden können.

#### Zu § 16 a:

Die Vorschrift enthält gesetzliche Definitionen der Begriffe Eigenheim, Kleinsiedlung

und Kaufeigenheim. Sie lehnt sich dabei weitgehend, namentlich bei der Begriffsbestimmung der Kleinsiedlung, an die früheren, bewährten Definitionen an, deren einheitliche Anwendung durch abweichende Sondervorschriften in zunehmendem Maße beeinträchtigt worden ist. Durch Absatz 4 wird dabei klargestellt, daß in einem Eigenheim oder einem Kaufeigenheim neben der für den Eigentümer bestimmten Wohnung eine zweite Wohnung vorhanden sein kann, ohne daß das Gebäude dabei die Eigenschaft des Eigenheimes oder des Kaufeigenheimes verliert. Die Zulassung einer zweiten Wohnung dürfte als eine wesentliche Förderungsmaßnahme anzusehen sein, da die Finanzierung solcher Bauten erfahrungsgemäß erheblich leichter ist.

Für die Kleinsiedlung wird entsprechend ihrem Charakter als wirtschaftliche Siedlungseinheit nur der Einbau einer zweiten Wohnung von untergeordneter Bedeutung (Einliegerwohnung) zugelassen.

#### Zu § 17:

Der Entwurf sieht eine gewisse Auflockerung der bisherigen Vorschriften über die Wohnflächen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau vor. Die bisherige Mindestgrenze der öffentlich geförderten Wohnungen von 32 qm soll auf 40 qm, die bisherige Höchstgrenze von 65 qm auf 80 qm heraufgesetzt werden (Absatz 1). Die bisherige Höchstgrenze der Wohnfläche einer öffentlich geförderten Wohnung hat sich namentlich für wachsende Familien in der Praxis als zu eng erwiesen.

Eine Überschreitung der Wohnflächengrenze soll nach Absatz 2 bis zu 120 qm für den Bau familiengerechter Wohnungen (§ 16 Abs. 1) zugelassen werden. Entsprechend der bisherigen Regelung sieht der Entwurf weiter vor, daß eine Überschreitung der Wohnflächengrenze in gleichem Umfange zulässig ist, wenn die Wohnung für einen Haushalt mit mehr als vier Personen bestimmt oder die Mehrfläche durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist. Eine wesentliche Neuerung stellt dar, daß eine über 120 qm hinausgehende Überschreitung der Wohnfläche in Zukunft zugelassen werden soll, wenn es zu einer angemessenen Unterbringung kinderreicher Familien erforderlich ist; es sollen also, soweit es der Raumbedarf kinderreicher Familien not-

wendig macht, auch Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 120 qm mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

Nach Absatz 3 werden die obersten Landesbehörden oder die von ihnen bestimmten Stellen (z. B. die Bewilligungsstellen) ermächtigt, für besondere Fälle weitere Ausnahmen von den durch den Entwurf bestimmten Wohnflächengrenzen zuzulassen.

Über die Ausstattung der öffentlich geförderten Wohnungen enthält das Erste Wohnungsbaugesetz keine Vorschrift. Es hat sich jedoch gezeigt, daß die Aufstellung bundeseinheitlicher Grundsätze über die Ausstattung, mit der die öffentlich geförderten Wohnungen in der Regel versehen sein sollen, zweckmäßig ist. Der Entwurf bestimmt in Absatz 4 daher allgemein, daß die Ausstattung der öffentlich geförderten Wohnungen den Ansprüchen genügen muß, die üblicherweise von den breiten Schichten des Volkes an eine Wohnung gestellt werden, und ermächtigt die Bundesregierung, durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften über die Mindestausstattung der Wohnungen zu erlassen. Die Aufnahme der Vorschriften über die Mindestausstattung der öffentlich geförderten Wohnungen in das Gesetz selbst erscheint unzweckmäßig, weil dabei Einzelheiten geregelt werden müssen, die für die Aufnahme in ein Bundesgesetz kaum geeignet sind.

#### Zu § 17 a:

Die bisherigen Vorschriften des § 17 Abs. 2 bis 4 sollen in einem besonderen § 17 a zusammengefaßt werden, da sie sich nur auf Mietwohnungen beziehen, während der bisherige Absatz 1 über die Wohnfläche sich auf Wohnungen aller Art erstreckt. Im ersten Satz des nunmehrigen Absatzes 1 wird daher auch der Klarheit halber hervorgehoben, daß sich die Vorschriften nur auf Mietwohnungen beziehen.

In § 17 Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes ist bestimmt, daß die Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen von den Bewilligungsstellen nach Maßgabe von Mietrichtsätzen festzusetzen sind. Diese von den Landesregierungen zu erlassenden Mietrichtsätze durften bisher nur bis zu einem Betrag von monatlich 1,— DM, in Ausnahmefällen 1,10 DM, je qm Wohnfläche im Monat gehen.

Die Bestimmung der Höchstgrenze der Mietrichtsätze durch ein Bundesgesetz hat sich als unzweckmäßig erwiesen. Seit dem Erlaß des Ersten Wohnungsbaugesetzes sind, namentlich als Folge der Korea-Krise, die Baukosten um mehr als 25 % angestiegen. Auch die Zinsen für erststellige Hypotheken sind im allgemeinen höher geworden. Diese Entwicklung hat bei der unverändert gebliebenen Höchstgrenze von 1,— DM bzw. 1,10 DM für die Mietrichtsätze in zunehmendem Maße zu einer Verringerung der Wohnungsgrößen und einer Verschlechterung der Wohnungsausstattung geführt, eine Folge, die in stärkstem Gegensatz zu allen Bemühungen steht, familiengerechte Wohnungen zu einem angemessenen Anteil im Rahmen der Wohnungsbauprogramme zu schaffen.

Diesen Schwierigkeiten könnte nur begegnet werden, wenn entweder die Ertragslage der neugeschaffenen Wohnungen verbessert wird oder erheblich höhere öffentliche Darlehen gewährt werden würden. Eine Aufstockung der öffentlichen Darlehen über ihre bisherige Höhe hinaus würde bei der Begrenztheit der öffentlichen Mittel zu einer unvermeidbaren Verminderung des gesamten Bauvolumens im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau führen. Infolgedessen verbleibt nur der Weg, die Richtsatzmieten im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau aufzulockern.

Es ergibt sich somit die Notwendigkeit, eine Erhöhung der von den obersten Landesbehörden bestimmten Mietrichtsätze um einen gewissen, der Baukostensteigerung entsprechenden Anteil zuzulassen. Eine derartige Auflockerung der Mietrichtsätze wird es ermöglichen, die Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen mehr als bisher zu differenzieren, und zwar für Personenkreise, die nur eine niedrigere Richtsatzmiete entrichten können und für solche, die in der Lage sind, eine über die bisherige Höchstgrenze hinausgehende Miete zu zahlen. Es ist dabei zu berücksichtigen, daß der Personenkreis, dem öffentlich geförderte Wohnungen gemäß § 22 Abs. 1 zugeteilt werden können, durch die Erhöhung der Jahresarbeitsverdienstgrenze der Angestelltenversicherung auf 9000,— DM erheblich erweitert worden ist und darüber hinaus durch die in § 22 Abs. 1 vorgesehene Änderung noch mehr ausgedehnt werden soll. Bei den unterschiedlichen Einkommensverhältnissen des begünstigten Personenkreises ist es deshalb

geboden, eine stärkere Gliederung der Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen vorzunehmen.

Um diesen Gesichtspunkten Rechnung zu tragen, sieht der Entwurf vor, daß die Mietrichtsätze bis zu einer von der Bundesregierung durch Rechtsverordnung zu bestimmenden Höchstgrenze gestaffelt werden können (Absatz 3). Die Höchstgrenzen für die Mietrichtsätze selbst im Gesetz zu bestimmen erscheint nicht zweckmäßig, da die notwendigen Differenzierungen in beweglicher Weise entsprechend den jeweiligen Gegebenheiten besser im Verordnungswege erfolgen können.

Die im Entwurf vorgesehene Neufassung des bisherigen Absatzes 2 Satz 3 stellt eine Erweiterung gegenüber der jetzigen Rechtslage insofern dar, als die Miete für Wohnungen ähnlicher Art vor der Zerstörung oder Beschädigung zugrunde gelegt werden kann. Diese Erweiterung ist namentlich für die Fälle bedeutsam, in denen in größeren Wiederaufbaugebieten neuaufgegliederte Wohnviertel geschaffen werden, bei denen die neugeschaffenen Wohnungen mit den früheren Wohnungen nicht unmittelbar in Vergleich gesetzt werden können.

#### Zu § 17 b:

Durch § 23 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau vom 23. Oktober 1951 ist in der früheren Fassung des § 17 des Ersten Wohnungsbaugesetzes die Gleichstellung der bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen entstehenden Lasten mit den nach den Mietrichtsätzen zu bestimmenden Mieten im Mietwohnungsbau beseitigt worden. Es ist dadurch für den Bau von Eigenheimen und Kleinsiedlungen eine gesetzliche Lücke entstanden, die durch die vorliegende Vorschrift des § 17 b nunmehr geschlossen werden soll.

Die öffentlichen Mittel zum Bau von Eigenheimen und Kleinsiedlungen sollen nach den gleichen Grundsätzen wie im Mietwohnungsbau eingesetzt werden. Da jedoch für das Eigenheim oder die Kleinsiedlung nicht von einer, dem Eigentümer zufließenden Miete ausgegangen werden kann, soll von dem Mietwert des Eigenheimes oder der Kleinsiedlung ausgegangen werden. Dabei wird der Mietwert von der Bewilligungsstelle auf Grund der Mietrichtsätze nach den näheren

Vorschriften des Absatzes 1 festgesetzt. Die öffentlichen Mittel sind zum Bau von Eigenheimen und Kleinsiedlungen der Höhe nach so zu bemessen und erforderlichenfalls insoweit zinsfrei zu stellen, daß die angemessenen Kapitalkosten einschließlich der Verzinsung des Eigenkapitals und die angemessenen Bewirtschaftungskosten den in der Wirtschaftlichkeitsberechnung als Ertrag anzusetzenden Mietwert des Eigenheimes oder der Kleinsiedlung nicht übersteigen. Die Verzinsung für das öffentliche Darlehen ist also erforderlichenfalls so weit zu senken, daß keine höheren Aufwendungen entstehen als der Betrag des Mietwertes ausmacht. Die Verzinsung der Eigenleistung des Bauherrn richtet sich dabei nach der Vorschrift des § 17 Abs. 3 Satz 2 des Gesetzes (künftig § 17 a Abs. 2 Satz 2).

Bei dem Bau von Eigenheimen und Kleinsiedlungen hat es sich in der Praxis häufig gezeigt, daß namentlich bei der Verwendung von Bausparmitteln die Abschreibung nicht ausreicht, um die vereinbarten Tilgungen aufzubringen. In diesen Fällen sind des öfteren bei den Bewilligungsstellen Zweifel darüber aufgetaucht, ob hier eine Förderung mit öffentlichen Mitteln erfolgen darf. Es wäre eine unbillige Härte, in diesen Fällen, in denen der Bauherr freiwillig höhere Sparleistungen aufbringen will, den Antrag auf Bewilligung der öffentlichen Mittel nur aus dem Grunde abzulehnen, weil die Mehrtilgungen, die dem Vermögen der Eigentümer zuwachsen, in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht untergebracht werden können. Durch Absatz 2 wird deshalb bestimmt, daß die Bewilligung öffentlicher Mittel in diesen Fällen erfolgen darf, wenn die durch das Eigenheim oder die Kleinsiedlung zu erwartende laufende wirtschaftliche Belastung für den Eigentümer tragbar erscheint. Die Vorschrift dient also dazu, in möglichst weitem Umfang für Eigenheim- oder Kleinsiedlungsbauvorhaben öffentliche Mittel einzusetzen, auch wenn die aufzubringenden Tilgungen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht gedeckt werden können. Bei Ermittlung der tragbaren Belastung werden dabei nur die Lasten zu berücksichtigen sein, die von dem Eigentümer tatsächlich aufzubringen sind. Die Verzinsung der Eigenleistung kann in diesem Zusammenhang unberücksichtigt bleiben. Wann die wirtschaftliche Belastung für den Eigentümer als tragbar anzusehen ist, wird im Grundsatz in Absatz 3 bestimmt. Diese Vorschrift kann im Wege der Rechtsver-

ordnung gemäß § 28 a im einzelnen spezifiziert werden.

#### Zu § 17 c:

Zur weiteren Förderung des Baues von Eigenheimen und Kleinsiedlungen sieht die Vorschrift, dem übereinstimmenden Wunsche der Praxis entsprechend, die Anwendung eines vereinfachten Bewilligungsverfahrens vor. Die öffentlichen Mittel zum Bau von Eigenheimen und Kleinsiedlungen können nach diesem vereinfachten Verfahren ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung im Sinne von § 17 b Abs. 1 bewilligt werden. Die Bewilligung muß in diesem Falle zu einem gleichbleibenden Zinssatz oder zinslos sowie zu einem gleichbleibenden Tilgungssatz erfolgen (Absatz 1). Das Bewilligungsverfahren kann auf der Grundlage dieser Vorschriften einfach und unbürokratisch gestaltet werden, da es hier keiner genauen Berechnung des im Rahmen der Wirtschaftlichkeit tragbaren Zinssatzes für das öffentliche Baudarlehen bedarf. Um zu gewährleisten, daß der Zinssatz für das öffentliche Baudarlehen möglichst niedrig gehalten wird, soll die Bundesregierung ermächtigt werden, durch Rechtsverordnung eine obere Grenze des Zinssatzes festzusetzen.

Sofern ein Bauherr zum Bau eines Eigenheims oder einer Kleinsiedlung die Bewilligung öffentlicher Mittel nur in verhältnismäßig geringer Höhe beantragt, soll darüber hinaus die Möglichkeit eröffnet werden, ihm die öffentlichen Mittel als verlorenen Zuschuß zu geben. Diese in Absatz 2 aufgenommene Vorschrift dürfte eine wesentliche Förderungsmaßnahme für den Bau von Eigenheimen und Kleinsiedlungen darstellen. Als Voraussetzung für die Bewilligung eines Zuschusses wird bestimmt, daß der Bauherr nicht mehr öffentliche Mittel beantragt als die Hälfte des Betrages, der üblicherweise für den Bau von Mietwohnungen vergleichbarer Lage und Ausstattung bewilligt wird. Von der Vorschrift werden namentlich die Bauherren von Eigenheimen und Kleinsiedlungen mit Erfolg Gebrauch machen können, welche die Finanzierung des beabsichtigten Bauvorhabens bis auf einen geringeren Restbetrag durch erhöhte Eigenleistung, durch Selbsthilfe oder durch Abschluß eines Bau-sparvertrages bereits aus eigener Kraft zustande gebracht haben. Es soll hier also der besondere Spar- und Arbeitswille des Bauherrn durch einen Zuschuß aus öffentlichen Mitteln belohnt werden.

Die Vorschriften über das vereinfachte Bewilligungsverfahren sollen nach Absatz 3 auch für den Bau des Wohnteiles einer ländlichen Siedlung oder von Wohnungen in ähnlichen Betrieben zur Anwendung gelangen. In diesen Fällen ist wegen der besonderen Form der ländlichen Siedlung oder des Betriebes die Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den für den Wohnungsbau geltenden Grundsätzen nicht oder nur sehr schwer möglich. Es wird daher durch Zulassung eines vereinfachten Verfahrens für die Förderung dieser Baumaßnahmen eine für die Praxis entstandene Lücke beseitigt.

#### Zu § 17 d:

Der Bau von Kaufeigenheimen, deren Begriff in § 16 a Abs. 3 definiert ist, soll grundsätzlich nach den Vorschriften über den Mietwohnungsbau mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Da jedoch die Kaufeigenheime später zu echten Eigenheimen werden, soll die Mietfestsetzung bereits unter entsprechender Anwendung der für Eigenheime geltenden Vorschriften, die sich auf die Festsetzung des Mietwertes beziehen, erfolgen (Absatz 1).

Bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel zum Bau von Kaufeigenheimen soll durch Auflagen, vertragliche Vereinbarungen oder dergleichen sichergestellt werden, daß der Bauherr das Kaufeigentum an den Mieter zu übereignen hat, sofern dieser es verlangt. Dabei soll dem Mieter im Kaufvertrag die Möglichkeit eröffnet werden, den bar zu zahlenden Kaufpreis in monatlichen Teilzahlungen zu entrichten. Es wird dadurch den Eigenheiminteressenten, die nicht in der Lage sind, das zum Selbstbauen erforderliche Eigenkapital in einer Summe aufzubringen, die Gelegenheit gegeben, ein Eigenheim gleichsam „auf Abzahlung“ zu erwerben. Um eine übermäßige Belastung des Käufers zu vermeiden, ist in Absatz 2 weiter bestimmt, daß die Teilzahlungen so bemessen sein sollen, daß Mietzins und Teilzahlung für den Mieter als wirtschaftliche Belastung tragbar sind.

Im Interesse des Bauherrn bedurfte es jedoch einer Regelung für den Fall, daß der Eigenheimbewerber seine Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllt. Deshalb wird in den Absätzen 3 und 4 vorgesehen, daß der Bauherr ein entsprechendes Rücktrittsrecht sich in dem Kaufvertrag oder Kaufanwartschafts-

vertrag vorbehalten kann. Macht er von diesem Rücktrittsrecht Gebrauch, so kann er gleichzeitig das Mietverhältnis kündigen, ohne daß die Vorschriften des Mieterschutzgesetzes insoweit Anwendung finden. Durch diese Vorschrift soll sichergestellt werden, daß ein anderer Kaufanwärter sodann das Kaufeigenheim erwerben kann.

#### Zu § 17 e:

Die Vorschrift bestimmt, daß der Bau von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums nach den Grundsätzen des Baues von Eigenheimen und Kleinsiedlungen, nicht dagegen nach den für Mietwohnungen geltenden Bestimmungen mit öffentlichen Mitteln zu fördern ist. Diese Regelung entspricht der Rechtsnatur des Wohnungseigentums als eines selbständigen Gegenstandes des Rechtsverkehrs und einer wirtschaftlichen Einheit im Sinne des Steuerrechts.

#### Zu § 17 f:

Gegenüber dem in § 17 Abs. 2 und 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes (§ 17 a Abs. 1 und 2 des Entwurfs) niedergelegten Förderungssystem ist verschiedentlich beanstandet worden, daß sich Verantwortung und Risiko zu sehr von den Bauherren auf die öffentliche Hand verlagert hätten. Auf die Dauer gesehen wird wieder eine mehr marktwirtschaftlichen Grundsätzen entsprechende Finanzierung des Wohnungsbaues anzustreben sein mit dem Fernziel, daß der Bauherr Verantwortung und Risiko für den Bau der Wohnungen und ihre laufende Bewirtschaftung zu tragen hat. Durch eine solche verstärkte Einschaltung der Verantwortung und des Interesses des Bauherrn kann ein wesentlicher Anreiz zur Senkung der Baukosten erzielt werden.

§ 17 f sieht deshalb vor, daß in bestimmten, in Absatz 1 abschließend aufgezählten Fällen, nämlich beim Wiederaufbau, beim Bau von Wohnungen in vorteilhafter Wohn- und Verkehrslage und beim Bau von Wohnungen mit einem überdurchschnittlichen Wohnwert, von dem üblichen Finanzierungssystem des § 17 Abs. 2 und 3 des Gesetzes (§ 17 a Abs. 1 und 2 des Entwurfs) abgewichen werden kann. Die öffentlichen Mittel können zu einem gleichbleibenden Zinssatz oder zinslos sowie zu einem gleichbleibenden Tilgungssatz gewährt werden. Bei Zugrundelegung eines festen Zins- und Tilgungssatzes für das

öffentliche Darlehen muß, um die Wirtschaftlichkeit des fertiggestellten Bauvorhabens zu gewährleisten, auf der anderen Seite dem Bauherrn die Möglichkeit eröffnet werden, eine nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten gebildete Miete zu erheben. Nach Absatz 1 dürfen daher die öffentlichen Mittel nur mit der Maßgabe bewilligt werden, daß die Erhebung einer vom Bauherrn selbstverantwortlich gebildeten Miete zugelassen wird. Diese Miete darf gemäß Absatz 3 jedoch nicht höher sein als der den geltenden Richtsatz höchstens um ein Drittel übersteigende Betrag. Nach den Vorschriften des § 17 f sollen somit in erster Linie für Wohnungsuchende, deren Einkommen sich der im § 22 Abs. 1 bestimmten Einkommensgrenze nähert und die eine höhere Miete als die übliche Richtsatzmiete entrichten können, Wohnungen unter verstärkter Hinzuziehung von Mitteln des Kapitalmarktes oder sonstiger privater Mittel bei entsprechender Einsparung öffentlicher Mittel geschaffen werden.

Demzufolge ist in Absatz 2 bestimmt, daß öffentliche Mittel in diesem Fall nur bewilligt werden dürfen, wenn weniger öffentliche Mittel benötigt werden als bei einer Finanzierung unter Zugrundelegung der Vorschriften des § 17 a Abs. 1 und 2 des Entwurfs. Der Bauherr wird also, wenn er von den Möglichkeiten des § 17 f Gebrauch machen will, in eigener Verantwortung eine Finanzierung vorsehen müssen, bei der entweder der erststellige Beleihungsraum so weit wie möglich ausgeschöpft oder eine besonders hohe Eigenleistung erbracht wird. Ein besonderer Anreiz für dieses Finanzierungssystem dürfte für den Bauherrn auch darin bestehen, daß die Bewilligung der öffentlichen Mittel in einem vereinfachten Verfahren ohne Vorlage der sonst üblichen umfangreichen Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgen kann (Absatz 1 Satz 2).

Die Entscheidung darüber, in welchem Umfange öffentliche Mittel nach den besonderen Vorschriften des § 17 f gewährt werden können, soll einer Rechtsverordnung der Bundesregierung vorbehalten bleiben (Absatz 4). Durch diese Rechtsverordnung soll sichergestellt werden, daß eine unvermeidbare Benachteiligung des allgemeinen sozialen Wohnungsbaues mit der üblichen Richtsatzmiete durch die besondere Form des in § 17 f geregelten Wohnungsbaues nicht eintritt.

Für die nach den Sondervorschriften des § 17 f geschaffenen Wohnungen soll bei der

Wohnraumbewirtschaftung eine Erleichterung in der Weise eintreten, daß die Wohnungen nur auf Vorschlag des Verfügungsberechtigten durch die Wohnungsbehörde zuteilen sind. Eine entsprechende Ergänzung des § 22 durch einen neuen Absatz 7 ist vorgesehen. Die Sondervorschrift erscheint deshalb erforderlich, weil der Bauherr bei Auswahl der Mieter sich Gewißheit darüber verschaffen muß, ob die Wohnungsuchenden die von ihm selbstverantwortlich gebildete Miete entrichten können. Würde man die für die anderen öffentlich geförderten Mietwohnungen geltenden Vorschriften über die Aufstellung einer Vorschlagsliste durch die Wohnungsbehörde anwenden, so könnte, da ja die selbstverantwortlich gebildete Miete über die Mietrichtsätze um ein Drittel hinausgehen kann, möglicherweise die Wohnungsbehörde bei Mietausfällen verantwortlich gemacht werden. Dem Grundsatz der selbstverantwortlichen Bildung der Miete entspricht auch die selbstverantwortliche Auswahl der Mieter durch den Verfügungsberechtigten.

#### Zu § 21:

In § 16 des Entwurfs sind für die Anwendung des Gesetzes verschiedene Ziele festgelegt, namentlich die bevorzugte Förderung des Baues von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen. Diesen Zielen des Gesetzes sollen auch die Bauherren bei Einreichung ihrer Förderungsanträge entsprechen. Der durch § 21 festgelegte gleiche Start für alle Bauherren ist daher nur unter der Voraussetzung gerechtfertigt, daß auch die Bauvorhaben den Zielen des Wohnungsbaugesetzes entsprechen. Dieser Gedanke wird durch eine entsprechende Änderung des Absatzes 1 zum Ausdruck gebracht. Bauherren, die den Wohnungsbau geschäftsmäßig betreiben und den besonderen Zielsetzungen des Gesetzes nicht Rechnung tragen, können nach dem neu vorgesehenen Absatz 2 von der weiteren Bewilligung öffentlicher Mittel ausgeschlossen werden.

#### Zu § 22:

Die Jahresarbeitsverdienstgrenze der Angestelltenversicherung ist durch das Gesetz über die Erhöhung der Einkommensgrenzen in der Sozialversicherung und der Arbeitslosenversicherung vom 13. August 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 437) von 7 200,— DM auf 9 000,— DM heraufgesetzt worden. Der

Personenkreis, dem öffentlich geförderte Wohnungen gemäß § 22 Abs. 1 zugeteilt werden können, hat sich somit erweitert.

Die bisherige Regelung in Absatz 1 stellt es auf das Jahreseinkommen des Wohnungsuchenden ab, ohne dabei die Möglichkeit zu eröffnen, im Einzelfall seine besonderen Verhältnisse hinsichtlich seiner finanziellen und wirtschaftlichen Belastung zu berücksichtigen. Der Entwurf will dem dadurch abhelfen, daß er nicht mehr auf das Einkommen schlechthin, sondern auf das steuerpflichtige Einkommen abstellt. Es wird dadurch bei der Berechnung des Jahreseinkommens ein Maßstab zugrunde gelegt, bei dem die unterschiedlichen Verhältnisse der Einkommensbezieher stärker berücksichtigt werden können. Dies ist namentlich von Bedeutung für besondere Personengruppen wie Flüchtlinge, Kriegsbeschädigte, finanziell außergewöhnlich Belastete, da für diese Gruppen eine Absetzung von Freibeträgen nach den Vorschriften des Einkommensteuerrechts zugelassen ist. Außerdem soll als besondere Vergünstigung für Familien mit Kindern bei der Berechnung des Jahreseinkommens ein Freibetrag von 600,— DM für jedes zum Haushalt gehörige, unterhaltsberechtigte Kind unberücksichtigt bleiben (Absatz 1 Satz 2).

Zu dem neu vorgesehenen Absatz 7 wird auf die Begründung zu § 17 f verwiesen.

#### Zu § 27:

Nach § 27 des Ersten Wohnungsbaugesetzes darf für steuerbegünstigte, also ohne öffentliche Mittel geschaffene Wohnungen, höchstens die Miete erhoben werden, die zur Deckung der Kosten erforderlich ist (Kostenmiete). Dieser Grundsatz war bisher durch das Gesetz dahin eingeschränkt, daß bei der Inanspruchnahme von Finanzierungsmitteln, für welche die Steuervergünstigung nach 7 c des Einkommensteuergesetzes gewährt wird, die Miete den Betrag von 1,50 DM je qm Wohnfläche im Monat nicht übersteigen darf. Diese Einschränkung ist der Sache nach ein Widerspruch zu dem Grundsatz der Kostenmiete. Sie ist nunmehr, nachdem die Baukosten wesentlich gestiegen und die für eine Wohnung zu verwendenden 7 c-Mittel auf 7 000,— DM begrenzt worden sind, nicht mehr gerechtfertigt und nur geeignet, Bauherren in ihrem Entschluß, steuerbegünstigte Wohnungen unter Verwendung von 7 c-Mitteln zu bauen, zu behindern. Der Ent-

wurf sieht daher vor, daß die Einschränkung auf eine Höchstmiete von 1,50 DM je qm Wohnfläche im Monat gestrichen und damit für alle Fälle des steuerbegünstigten Wohnungsbaues die Erhebung einer echten Kostenmiete zugelassen wird.

#### **Zu § 28 a:**

§ 28 a, der durch das Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau in das Erste Wohnungsbaugesetz eingefügt worden ist, sieht verschiedene Ermächtigungen zur Durchführung dieses Gesetzes für die Bundesregierung vor. Durch die Neufassung verschiedener Vorschriften des Gesetzes ist eine Anpassung der Ermächtigungsvorschrift erforderlich geworden. Der Übersichtlichkeit halber ist dabei zugleich auch eine Zusammenfassung der in dem Ersten Wohnungsbaugesetz in seiner bisherigen Fassung enthaltenen Ermächtigungen (§ 17 Abs. 4, § 27 Abs. 1) vorgenommen worden.

#### **Zu Artikel II:**

Die Vorschrift enthält in den Absätzen 1 bis 3 Regelungen, die erforderlich sind, um das Erste Wohnungsbaugesetz in seiner bisherigen Fassung in die aus dem Entwurf sich ergebende Fassung überzuleiten. Die neuen Vorschriften in den §§ 17 a bis 17 f sollen danach nur auf öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnräume angewendet wer-

den, die nach dem Inkrafttreten des Entwurfs bezugsfertig werden. Ebenso soll die Änderung des § 27 Abs. 1 (Kostenmiete) nur für Wohnungen gelten, die nach dem Inkrafttreten des Entwurfs bezugsfertig werden. Soweit die neuen Vorschriften nicht zur Anwendung gelangen, sollen weiterhin die bisherigen Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes gelten. Um jedoch noch nähere Vorschriften zur Überleitung zu ermöglichen, insbesondere auch zur Beseitigung von Unbilligkeiten, ist zugelassen worden, daß durch Rechtsverordnung die neuen Vorschriften auf Fälle, die an sich nach den alten Bestimmungen zu behandeln wären, erstreckt werden können.

Nach § 10 der Durchführungsverordnung zum Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940 dürfen gemeinnützige Wohnungsunternehmen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nur bis zu einer Größe von höchstens 120 qm bauen. Da in § 17 des Entwurfs eine gewisse Auflockerung der bisherigen Vorschriften über die Wohnflächen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau vorgesehen sind, ist eine Änderung der Durchführungsverordnung zum Gemeinnützigkeitsgesetz erforderlich, um diese Vorschriften an die neuen Bestimmungen des Wohnungsbaugesetzes anzupassen. Durch Absatz 4 wird daher die Bundesregierung ermächtigt, diese Anpassungsbestimmungen im Wege der Rechtsverordnung zu erlassen.

BUNDESRAT

Bonn, den 21. November 1952

## Ä n d e r u n g s v o r s c h l ä g e

### zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung und Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes

#### Zu Artikel I

##### Ziff. 1

In § 7 Abs. 2 Buchst. b werden die Worte „oder die von ihr bestimmte Stelle“ gestrichen.

Dafür wird folgender Halbsatz eingefügt:  
„; sie kann diese Befugnisse einer nachgeordneten Stelle übertragen.“

##### Begründung:

Die Änderung erscheint im Hinblick auf § 10 des Ersten Wohnungsbaugesetzes zur Klärstellung notwendig.

##### Ziff. 2

In § 13 a Abs. 1 Satz 1 sind die Worte von „und zwar . . .“ bis einschließlich „. . . hinausgehen.“ zu streichen.

##### Begründung:

Nach dem unverändert gebliebenen § 1 des Gesetzes haben Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände die gesetzliche Pflicht, den sozialen Wohnungsbau zu fördern. Diese Verpflichtung besteht schlechthin zur Linderung der Wohnungsnot ohne Beschränkung auf den Wohnungsbau, der zugleich der Durchführung anderer Aufgaben dient.

In § 13 a Abs. 1 Satz 2 ist das Wort „hierfür“ zu ersetzen durch die Worte „den Ländern“.

##### Begründung:

Die Änderung ergibt sich aus der Streichung des vorherigen Halbsatzes.

In § 13 a Abs. 1 Satz 2 ist ferner der letzte Halbsatz „soweit . . .“ bis einschließlich „. . . kann.“ zu streichen.

##### Begründung:

Die Länder müssen mit Sicherheit auf die Bereitstellung bestimmter Beträge aus Bundesmitteln rechnen können, um ihre Programme rechtzeitig vorlegen und in Gang setzen zu können.

In § 13 a Abs. 1 Satz 2 ist ferner zwischen den Worten „Betrag von“ und den Worten „500 Millionen“ das Wort „mindestens“ einzusetzen.

##### Begründung:

Es soll klargestellt werden, daß zur Durchführung des Wohnungsbauprogramms der von der Bundesregierung jährlich eingesetzte Betrag von 500 Millionen Deutsche Mark unter Berücksichtigung der haushaltsmäßigen Deckung möglichst erhöht werden sollte, und zwar vor allem zur Sicherung der Finanzierung des Wohnungsbaues für Umsiedler.

Nach § 13 a Abs. 3 wird folgender neuer Abs. 4 eingefügt:

„(4) Die gemäß Abs. 1 für den Wohnungsbau bestimmten Bundesmittel sind im Bundeshaushalt in den Einzelplan des Bundesministers für Wohnungsbau einzustellen. Sollen Mittel, die in anderen Einzelplänen des Bundeshaushalts eingestellt sind, für den Wohnungsbau verwendet werden, so sind sie dem Bundesminister für Wohnungsbau zur Bewirtschaftung zu übergeben.“

Diese Vorschrift gilt nicht hinsichtlich der für den Wohnungsbau bestimmten Arbeitgeberdarlehen, welche seitens der Bundesbahn und der Bundespost zur Förderung des Wohnungsbaues für ihre Bediensteten zur Verfügung gestellt werden. § 15 bleibt unberührt.“

**Begründung:**

Es handelt sich um eine wiederholt erhobene Forderung der Länder zur Sicherung einer vereinfachten Bewirtschaftung der Wohnungsbaumittel und zur Eingleisigkeit des Zuteilungsverfahrens.

**Ziff. 3**

In § 14 Abs. 2 sind die Worte „soweit sich aus Abs. 3 nichts anderes ergibt,“ zu streichen.

**Begründung:**

Die Streichung ist notwendig, nachdem Abs. 3 gestrichen wird.

In § 14 Abs. 2 erhalten die Sätze 4 und 5 folgende Fassung:

„Stimmen nicht sämtliche obersten Landesbehörden diesem Vermittlungsvorschlag innerhalb einer vom Bundesminister für Wohnungsbau gesetzten angemessenen Frist zu, so entscheidet dieser unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Länder über die Verteilung der Mittel. Bei Streitigkeiten entscheidet das Bundesverwaltungsgericht im ersten und letzten Rechtszug.“

**Begründung:**

Die vorgeschlagene Fassung will sicherstellen, daß der Bundesminister für Wohnungsbau bei der Verteilung der Mittel nicht schlechthin „nach pflichtgemäßem Ermessen“ entscheidet, sondern daß ihm die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Länder bei dieser Entscheidung zur besonderen Pflicht gemacht wird. Eine Verletzung dieser Pflicht soll der Nachprüfung durch das Bundesverwaltungsgericht unterliegen.

In § 14 ist der Abs. 3 zu streichen.

**Begründung:**

Auch bei der Verteilung der in Abs. 3 bezeichneten Bundesmittel ist eine Mitwirkung der Länder geboten. Es ist deshalb auch in diesen Fällen nach den Bestimmungen des Abs. 2 zu verfahren.

In § 14 ist der Abs. 5 zu streichen.

**Begründung:**

Es ist nicht vertretbar, daß der Bundesminister für Wohnungsbau die Zuteilung von Bundesmitteln mit der Bedingung verbinden kann, daß auch das Land bestimmte Aufwendungen für den Wohnungsbau macht. Durch eine derartige Bestimmung kann der Bund in die Verhältnisse eines jeden Landes eingreifen, was abgelehnt werden muß.

In § 14 Abs. 6 beginnt Satz 2 wie folgt:

„Der Bundesminister für Wohnungsbau ist ermächtigt, im Rahmen des Absatzes 3 den Betrag für die Durchführung von Aufgaben...“.

**Begründung:**

Es handelt sich um die Festsetzung der für überregionale Aufgaben notwendigen Anteile.

**Ziff. 4**

In § 14 a ist Abs. 2 zu streichen.

**Begründung:**

Es muß den Ländern überlassen bleiben, welchen Zwecken die Rückflüsse zuzuführen sind. Dies gilt auch für die Rückflüsse aus Darlehen, die aus Wohnungsbauförderungsmitteln des ehemaligen Landes Preußen gewährt worden sind. Die Fassung der Regierungsvorlage ist im übrigen mit Art. 109 GG nicht zu vereinbaren.

**Ziff. 5**

§ 15 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Verfügungen des Präsidenten des Bundesausgleichsamtes über die Verwendung von Mitteln des Ausgleichsfonds als Eingliederungsdarlehen für den Wohnungsbau (§ 254 Abs. 2 und 3, § 259 Abs. 1 Satz 3 und § 346 des Lastenausgleichsgesetzes) oder für die Wohnraumhilfe (§§ 298—300 und §§ 347 und 348 des Lastenausgleichsgesetzes) sind im Benehmen mit dem Bundesminister für Wohnungsbau zu erlassen.“

In § 15 Abs. 2 ist Satz 2 zu streichen.

In § 15 Abs. 3 ist Satz 1 entsprechend zu ändern; er lautet:

„(3) Allgemeine Verwaltungsvorschriften und allgemeine Anordnungen des Präsidenten des Bundesausgleichsamtes gemäß § 319 Abs. 2, § 320 Abs. 2, § 346 und § 348 Abs. 3 des Lastenausgleichsgesetzes, die sich auf die Förderung des Wohnungsbaues beziehen, insbesondere auch auf das Verfahren und auf die Verteilung der Wohnungen, sind im Benehmen mit dem Bundesminister für Wohnungsbau zu erlassen; ...“.

Der zweite Halbsatz bleibt unverändert.

**B e g r ü n d u n g :**

Es handelt sich nicht nur um die Bewirtschaftung und Zuteilung allgemeiner Wohnungsbaumittel, sondern auch um Beträge aus Eingliederungsdarlehen nach dem Lastenausgleichsgesetz über die durch den Präsidenten des Bundesausgleichsamtes freier verfügt werden sollte und die ferner mindestens zum Teil gesondert verplant werden müßten.

**Ziff. 6**

In § 16 Abs. 1 sind die Worte „(familien-gerechte Wohnungen)“ zu ersetzen durch die Worte „(familienwürdige Wohnungen)“.

**B e g r ü n d u n g :**

Die bisherige Bezeichnung umschließt nicht den gewünschten Begriff. Das Wort „familienwürdig“ ist dem in Artikel 1 des Grundgesetzes gebrauchten Begriff „Menschenwürde“ angeglichen.

In § 16 Abs. 2 werden die Worte „im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung“ gestrichen und am Schluß des Absatzes hinzugefügt: „ , soweit im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung eine gesunde städtebauliche Gestaltung und Auflockerung gewährleistet ist.“

**B e g r ü n d u n g :**

Es ist notwendig, die vom Städtebau erhobenen Forderungen zu berücksichtigen.

In § 16 sind die Absätze 3, 4 und 5 zu streichen.

**B e g r ü n d u n g :**

Da erfahrungsgemäß Mindestsätze leicht zu Höchstsätzen werden und der Bau von Eigenheimen und Kleinsiedlungen im Rahmen des Bedarfs nach Möglichkeit zu fördern ist, ist es erforderlich, auf die Festsetzung bestimmter Anteile für den Bau von Eigen-

heimen und Kleinsiedlungen zu verzichten und auch von einer Bestimmung über den Neubau von Mehrfamilienhäusern im Gesetz abzusehen, um damit den Ländern Entscheidungsfreiheit zu geben, für welche Bauvorhaben die Mittel verwendet werden sollen. Auf diese Weise kann in den einzelnen Ländern den besonderen Verhältnissen Rechnung getragen werden.

In § 16 wird der bisherige Abs. 6 nunmehr Abs. 3.

Dieser Absatz soll als Abs. 3 dem § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes angefügt werden und zwar mit folgenden Änderungen:

- a) in Satz 1 sind nach den Worten „öffentlicher Mittel“ die Worte „im Sinn von § 3 Abs. 1“ zu streichen;
- b) im letzten Satz sind hinter dem Wort „Zeitpunkt“ die Worte einzusetzen „und unter welchen Voraussetzungen“;
- c) im letzten Satz ist das Wort „Rückzahlung“ zu ersetzen durch die Worte „Rückzahlung oder Ablösung“.

**B e g r ü n d u n g :**

Der bisherige Abs. 6 (nunmehr Abs. 3) gehört systematisch zu § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes. Die Änderungen sind erforderlich, um auch die als Regiebauten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues, insbesondere für Kasernenverdrängte neu geschaffenen Wohnungen dem Bundeswohnungsbaugesetz zu unterwerfen.

- d) im letzten Satz ist hinter dem Wort „Rechtsverordnung“ einzufügen „mit Zustimmung des Bundesrates“.

Die gleiche Einfügung ist bei § 17 c Abs. 1, Artikel II Abs. 3 und 4 vorzunehmen.

**B e g r ü n d u n g :**

Bereits aus Artikel 80 Abs. 2 GG ergibt sich, daß der Bundesrat den Rechtsverordnungen zuzustimmen hat. Dies sollte jedoch entsprechend der bisherigen Praxis des Bundesrats der Klarheit halber im Gesetz ausdrücklich gesagt werden.

**Ziff. 7**

In § 16 a Abs. 2 ist der letzte Satz, beginnend mit den Worten „Sofern dem Kleinsiedler ...“ bis zu den Worten „... Grund entgegensteht.“ zu streichen. Die Bundes-

regierung wird ersucht, dieser Forderung durch Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung Rechnung zu tragen.

#### Begründung:

Die Bestimmung paßt systematisch nicht zu Satz 1, weswegen es zweckmäßig ist, die Forderung des Kleinsiedlers nach Erwerb des Eigenheims durch Einfügung eines neuen Paragraphen sicherzustellen.

#### Ziff. 8

In § 17 Abs. 1 bleibt es bei der bisherigen Fassung mit folgenden Änderungen:

- a) in Satz 1 sind die Worte „mindestens 32 qm“ zu ersetzen durch die Worte „mindestens 40 qm“;
- b) Satz 2 lautet: „Sie kann bei der Errichtung von Wohnungen in besonderen Fällen, namentlich für Alleinstehende, unterschritten werden.“;
- c) der letzte Satz, beginnend mit den Worten „Die Wohnfläche...“ bis „... übersteigen.“, ist zu streichen.

Die übrigen Absätze der vorgeschlagenen Neufassung des § 17 werden gestrichen.

#### Begründung:

Bei der heutigen Notlage auf dem Wohnungssektor ist eine Erhöhung der Höchstgrenze der Quadratmeterzahl der Wohnfläche für öffentlich geförderte Wohnungen nicht angängig. Ein Unterschreiten der Mindestquadratmeterzahl soll grundsätzlich festgelegt werden und besonders für Alleinstehende wirksam sein können.

#### Ziff. 9.

Es ist zu ändern:

1. die mit Buchst. a und b vorgeschlagene Änderung des künftigen § 17 a Abs. 1 und die mit Buchst. d vorgeschlagene Änderung des künftigen § 17 a Abs. 3 sind zu streichen;
2. die mit Buchst. c vorgeschlagene Änderung des künftigen § 17 a Abs. 1 Satz 3 wird als Buchst. a bezeichnet;
3. hinter dem neuen Buchst. a wird als Buchst. b angefügt:

§ 17 a Abs. 1 wird wie folgt ergänzt:

„Für öffentlich geförderte Wohnungen, die im Stadtinnern im Rahmen des

Wiederaufbaues zerstörter oder durch Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Neubauten gewonnen werden und durch ihre besondere Lage und Ausstattung eine erhöhte Miete rechtfertigen, kann ein Zuschlag bis zu 30 v. H. anerkannt werden. Ein Zuschlag bis zu 25 v. H. soll anerkannt werden für die Eigentümerwohnungen im Einfamilienhaus mit Ausnahme von Kleinsiedlerstellen und für Wohnungen im Wohnungseigentum, soweit diese Zuschläge zur Tilgung über 1 v. H. hinaus verwandt werden.“

#### Ziff. 10

Die §§ 17 b und 17 f sind zu streichen und dementsprechend die §§ 17 c, 17 d und 17 e nunmehr zu bezeichnen mit §§ 17 b, 17 c und 17 d.

In § 17 c Abs. 1 (künftig § 17 b Abs. 1) sind die Worte „auf Antrag“ zu ersetzen durch die Worte „mit Einwilligung“.

#### Begründung:

Es wird sich häufig erst nach Antragstellung im Laufe der Verhandlung des Bauherrn mit der Bewilligungsbehörde herausstellen, daß das vereinfachte Verfahren zweckmäßig ist.

In § 17 c (künftig § 17 b) ist der Abs. 2 zu streichen.

#### Begründung:

Es besteht die Gefahr, daß durch diese Bestimmung überwiegend, wenn nicht ausschließlich, Bauherren begünstigt werden, die auch ohne öffentliche Mittel ihr Bauvorhaben zu finanzieren in der Lage sind. Darüber hinaus ist zu befürchten, daß in zahlreichen Fällen die Bauherren einen geringfügigen Bedarf an öffentlichen Mitteln vortäuschen und später Nachfinanzierungsanträge stellen, denen stattgegeben werden muß, wenn die Bauvorhaben nicht steckenbleiben sollen.

In § 17 c Abs. 3 (künftig § 17 b Abs. 2) sind die Worte „der Absätze 1 und 2“ zu ersetzen durch die Worte „des Absatzes 1“ und außerdem der Satz anzufügen: „Das Gleiche gilt für den Bau von Wohnheimen.“

#### Begründung:

Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Streichung des Absatzes 2 sowie daraus, daß bei Wohnheimen die Verhältnisse ähnlich liegen.

In § 17 c Abs. 4 (künftig § 17 b Abs. 3) sind zwischen dem Wort „soll“ und den Worten „auf die Vorlage“ die Worte einzufügen „in der Regel“.

**Begründung:**

Es sind Fälle denkbar, in denen auch die Wirtschaftlichkeit eingehend geprüft wird, insbesondere, wenn die Darlehen zinslos abgegeben werden.

**Ziff. 11**

Die in § 21 vorgeschlagene Einfügung eines Absatzes 2 ist zu streichen.

**Begründung:**

Die Formulierung des Absatzes würde das Ermessen der Länder im Bewilligungsverfahren bedeutend einschränken und Anlaß zu zahlreichen Verwaltungsstreitverfahren geben können.

**Ziff. 12**

(§ 22) Es ist Buchst. d anzufügen, der lautet:

„d) Nach Abs. 7 wird folgender Abs. 8 angefügt:

(8) Bei Baumaßnahmen der Umsiedlung von Land zu Land sowie der innergebietlichen Umsetzung und bei Baumaßnahmen im Zuge der Auflösung von Massenlagern wird der Mieter vom zuständigen Wohnungsamt eingewiesen.“

**Begründung:**

Eine wirksame Durchführung der in Betracht kommenden Umsiedlungsmaßnahmen ist nur dann möglich, wenn der als künftiger Mieter in Betracht kommende Umsiedler vom zuständigen Wohnungsamt bestimmt werden kann, da andernfalls der Vermieter die Möglichkeit haben würde, die Aufnahme des zuziehenden Umsiedlers zu verweigern.

**Ziff. 13**

In § 27 Abs. 1 erhält der letzte Satz folgende Fassung:

„Der Vermieter ist jedoch berechtigt, ohne Nachweis der Kosten eine Miete zu vereinbaren, die den Mietrichtsatz für öffentlich geförderte Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung höchstens um ein Drittel übersteigt.“

**Begründung:**

Die Vorschrift dient der Vereinfachung. Sie entlastet Bauherren und Preisbehörden.

**Ziff. 14**

§ 28 a erhält am Anfang folgende Fassung:

„Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrats zur Durchführung dieses Gesetzes für öffentlich geförderte und steuerbegünstigte Eigenheime, . . .“

**Begründung:**

Es sollte ausdrücklich gesagt werden, daß es sich bei den Vorschriften, zu deren Erlaß § 28 a ermächtigt, um Rechtsverordnungen handelt, die der Zustimmung des Bundesrats bedürfen.

Die Streichung der Worte „und des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 175)“ ist angebracht, da § 28 a lediglich zum Erlaß von Durchführungsvorschriften für den vorliegenden Entwurf ermächtigt, nicht aber zum Erlaß von Durchführungsvorschriften zum Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht.

In § 28 a Buchst. a sind die Worte von „sowie . . .“ bis einschließlich „. . . Wirtschaftsführung“ zu streichen.

**Begründung:**

Die Streichung ist erforderlich, weil die Bildung von Instandhaltungsrückstellungen der Selbstverantwortung der Bauherren überlassen werden muß.

In § 28 a Buchst. b sind die Worte von „sowie . . .“ bis einschließlich „. . . Tilgung“ zu ersetzen durch die Worte:

„sowie allgemeine Finanzierungsgrundsätze für den Einsatz öffentlicher Mittel, insbesondere über solche, die der Ausweitung, der Erleichterung oder der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des sozialen Wohnungsbaues dienen.“

**Begründung:**

Die Fassung der Regierungsvorlage ist zu weitgehend, da die Durchführung des sozialen Wohnungsbaues Aufgabe der Länder ist. Es erschien daher zweckmäßig, die Ermächtigung auf allgemeine Finanzierungsgrundsätze zu beschränken.

## Zu Artikel II

In Abs. 1 erhält Satz 1 folgende Fassung:

„Die Vorschriften des Artikels I Ziff. 9 und 10 sind nicht anzuwenden

- a) auf öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnräume, die bis zum 1. April 1953 bezugsfertig geworden sind;
- b) auf die am 1. April 1953 noch nicht bezugsfertigen öffentlich geförderten Wohnungen und Wohnräume, für welche vor diesem Zeitpunkt öffentliche Mittel bewilligt sind und die Miete von der Bewilligungsstelle nicht nur vorläufig festgesetzt ist.“

### Begründung:

Es erscheint zweckmäßig, die Geltung des neuen Gesetzes nicht nur von dem Termin der Bezugsfertigkeit abhängig zu machen, sondern darüber hinaus auch diejenigen Wohnungen dem Geltungsbereich des alten Gesetzes zu unterwerfen, bei denen die Bewilligung der öffentlichen Mittel und die Mietfestsetzung bereits vor dem Stichtag endgültig erfolgt sind. Auf der anderen Seite wird eine Verzögerung laufender Bauvorhaben verhindert, da die Möglichkeit besteht, daß die Bewilligungsstelle nur eine vorläufige Miete festsetzt und dadurch die Anwendung der neuen Vorschriften ermöglicht wird.

## Nach Artikel II

Nach Artikel II wird ein neuer Artikel eingefügt und die Numerierung der folgenden Artikel entsprechend geändert. Der neue Artikel erhält folgenden Wortlaut:

### „Artikel III

- (1) Der Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel gilt gleichzeitig als Anzeige nach § 1 und § 3 der Durchführungsverordnung zum Gesetz über einstweilige Maßnahmen zur Förderung

des deutschen Siedlungswesens vom 5. Juli 1934 — Reichsgesetzbl. I S. 582 — 23. Oktober 1935 — Reichsgesetzbl. I S. 1253 —.

- (2) Der Bewilligungsbescheid gilt zugleich als Erklärung, wenn gegen die beabsichtigten Maßnahmen Bedenken im Hinblick auf § 2 der vorbezeichneten Verordnung nicht bestehen.“

### Begründung:

Diese Regelungen würden zu einer Vereinfachung des Verfahrens dienen.

Der Bundesregierung wird empfohlen, mit der Erteilung des Bewilligungsbescheides auch die sonst erforderlichen Genehmigungen, insbesondere die Wohnsiedlungsgenehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz und die Ansiedlungsgenehmigung, sofern nach den in den Ländern bestehenden Vorschriften eine solche erforderlich ist, zu koppeln.

### Begründung:

Auch diese Regelungen würden zur Vereinfachung des Verfahrens beitragen.

## Zu Artikel IV

Artikel IV (künftig Artikel V) erhält folgende Fassung:

„Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Gesetzes über die Stellung des Landes Berlin im Finanzsystem des Bundes (Drittes Überleitungsgesetz) vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Lande Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund der in diesem Gesetz enthaltenen Ermächtigungen erlassen werden, gelten im Lande Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.“

### Begründung:

Es handelt sich um die Aufnahme der üblichen Berlin-Klausel in der nunmehr ergänzten Fassung.

## Stellungnahme der Bundesregierung

### zu den Vorschlägen des Bundesrates zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung und Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes

#### Zu § 7 Abs. 2:

Dem Vorschlag des Bundesrates wird zugestimmt.

#### Zu § 13 a Abs. 1:

Den Vorschlägen des Bundesrates kann nicht zugestimmt werden. Der in Satz 1 zum Ausdruck kommende Grundsatz, daß die vom Bund für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellten Haushaltsmittel in erster Linie für überregionale Zwecke verwendet werden sollen, ergibt sich aus der natürlichen Aufgabenverteilung zwischen Bund, Ländern und Gemeinden. Danach ist der Bund gerade für die Erfüllung der Aufgaben verantwortlich, deren Bedeutung oder Auswirkungen über das Gebiet eines Landes hinausgehen. Die von der Bundesregierung damit auf dem Gebiet des Wohnungsbaus angestrebte Abgrenzung der Finanzverantwortung zwischen Bund und Ländern ist vom Bundesrat selbst wiederholt in seinen Stellungnahmen zu den Bundeshaushaltsgesetzen und den Gesetzen über die Inanspruchnahme eines Teils der Einkommen- und Körperschaftsteuer mit Nachdruck gefordert worden. Mit dieser grundsätzlichen Forderung steht die Haltung, die der Bundesrat jetzt zum § 13 a Abs. 1 des Gesetzesentwurfs einnimmt, in unvereinbarem Widerspruch. Die Bundesregierung vermag daher nicht einer Streichung des zweiten Halbsatzes in Satz 1 zuzustimmen. Die Ersetzung des Wortes „hierfür“ durch „den Ländern“ im nächsten Satz entfällt dementsprechend.

An der Einschränkung, daß der Betrag von 500 Millionen DM nur unter dem Vorbehalt der haushaltsmäßigen Deckung bereitgestellt werden kann, muß die Bundesregierung aus grundsätzlichen Erwägungen festhalten. Die Einfügung des Wortes „mindestens“ erscheint aus haushaltsmäßigen Gründen nicht tragbar.

#### Zu § 13 a Abs. 4:

Dem Vorschlag des Bundesrates vermag die Bundesregierung nicht zuzustimmen. Nach dem Vorschlag des Bundesrates soll in dem Gesetz eine Bestimmung über die Zuständigkeit des Bundesministers für Wohnungsbau zur Bewirtschaftung von Bundeshaushaltsmitteln getroffen werden. Die Festlegung und Abgrenzung der Zuständigkeiten zwischen den einzelnen Bundesministern ist eine Angelegenheit der Organisationsgewalt der Bundesregierung. Das vom Bundesrat vorgeschlagene Ergebnis kann also durch Beschluß der Bundesregierung, ohne daß es eines gesetzlichen Aktes bedürfte, herbeigeführt werden. Zudem kann es nicht Aufgabe der gesetzgebenden Instanzen sein, in die Zuständigkeit einzelner Organe der Bundesregierung einzugreifen.

#### Zu § 14 Abs. 2 Satz 1:

Dem Vorschlag des Bundesrates kann nicht zugestimmt werden, da der Streichung des Absatzes 3 nicht entsprochen werden kann (vgl. Stellungnahme zu Absatz 3).

#### Zu § 14 Abs. 2 Sätze 4 und 5:

Den Vorschlägen des Bundesrates kann nicht beigetreten werden.

Die für Satz 4 vorgeschlagene Änderung würde das pflichtmäßig auszuübende Ermessen des Bundesministers für Wohnungsbau bei der Verteilung der Bundesmittel nur nach den Bedürfnissen der einzelnen Länder ausrichten. Andere Gesichtspunkte, die im Bundesinteresse ebenso bedeutungsvoll sein könnten, müßten dadurch in den Hintergrund treten. Die im Regierungsentwurf vorgesehene Fassung ist demgegenüber umfassender, da nach ihr der Bundesminister für Wohnungsbau allen in Betracht kommenden Verhältnissen Rechnung zu

tragen hat. Es wird daher empfohlen, es bei der Fassung des Regierungsentwurfes zu belassen.

Bei der vom Bundesrat vorgeschlagenen Fassung des Satzes 5 würde der Gesichtspunkt verlorengehen, daß das Bundesverwaltungsgericht der Natur der Sache nach nur über die Rechtmäßigkeit der Verteilung, nicht jedoch über reine Zweckmäßigkeitfragen entscheiden kann; die Zuständigkeit des Bundesverwaltungsgerichtes muß insoweit auf die Nachprüfung der Frage, ob die angefochtene Entscheidung des Bundesministers für Wohnungsbau auf Ermessensmißbrauch beruht, beschränkt bleiben.

#### **Zu § 14 Abs. 3:**

Dem Vorschlag des Bundesrates, diese Vorschrift zu streichen, kann nicht zugestimmt werden. Die Bundesregierung vertritt den Standpunkt, daß der Bundesminister für Wohnungsbau bei der Verteilung der Bundesmittel, die für den überregionalen Wohnungsbau bestimmt sind und der Erfüllung von Aufgaben dienen, die zum Zuständigkeitsbereich des Bundes gehören, nicht an ein förmliches Einvernehmen mit allen Ländern gebunden werden kann.

#### **Zu § 14 Abs. 5:**

Dem Vorschlag des Bundesrates, Absatz 5 zu streichen, kann keinesfalls zugestimmt werden. Wenn der Bund durch das Gesetz verpflichtet wird, in seinen Haushaltsplan einen festen Betrag zur Finanzierung des von den Ländern mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbaues einzustellen, so erscheint es billig, in dem Gesetz Vorsorge dafür zu treffen, daß auch die Länder zur Erfüllung der ihnen und dem Bund gemeinsam nach § 1 obliegenden Aufgabe Landesmittel in angemessener Höhe bereitstellen. Da ein unmittelbarer Eingriff des Bundes in die Haushaltswirtschaft der Länder nach Artikel 109 des Grundgesetzes unzulässig ist, verbleibt nur der mit dem Grundgesetz vereinbare Weg, die Auszahlung der Bundesmittel den Ländern zu verweigern, die nicht in angemessener Höhe Landesmittel bereitstellen, obwohl sie hierzu nach ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit in der Lage sind.

#### **Zu § 14 Abs. 6:**

Der vom Bundesrat vorgeschlagenen Fassung kann, da nach der Stellungnahme des Bundes-

rates Absatz 3 entfallen soll und demzufolge der vorgesehenen Verweisung der Bezug fehlt, nicht zugestimmt werden.

#### **Zu § 14 a Abs. 2:**

Dem Vorschlag des Bundesrates wird, soweit es sich um die Streichung des Absatzes 2 Buchstabe b) handelt, zugestimmt. Die in Absatz 2 Buchstabe a) enthaltene Vorschrift entspricht dem zur Zeit geltenden § 14 Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes. Diese Vorschrift, deren Rechtsgültigkeit bisher nicht bestritten worden ist, sollte nach Auffassung der Bundesregierung auch weiterhin in dem Gesetz verbleiben. Die Zuständigkeit des Bundes für die vorgesehene Regelung ist im Hinblick auf Artikel 134, 135 des Grundgesetzes zu bejahen. Es wird demzufolge vorgeschlagen, § 14 a Abs. 2 die folgende Fassung zu geben:

„(2) Die Vorschrift des Absatzes 1 gilt entsprechend für die Rückflüsse aus den Darlehen, die aus Wohnungsbauförderungsmitteln des Reiches und des ehemaligen Landes Preußen einschließlich des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds gewährt worden sind, sowie für die Rückflüsse aus den durch die Vergebung dieser Mittel begründeten Vermögenswerten.“

#### **Zu § 15:**

Den Vorschlägen des Bundesrates kann nur zu einem Teil entsprochen werden.

Bei den Wohnungsbauförderungsmaßnahmen des Lastenausgleichs handelt es sich um einen wesentlichen Teil des gesamten vom Bund geförderten Wohnungsbaues. Die notwendige einheitliche Steuerung des Mitteleinsatzes auf der Bundesebene kann nur erreicht werden, wenn der Präsident des Bundesausgleichsamtes bei wohnungsbaupolitischen Maßnahmen mit Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau handelt. Der Vorschlag des Bundesrates würde auch in staatsrechtlicher Beziehung der Stellung eines Bundesministers nicht entsprechen.

Um den Verfahrensgang eindeutig klarzulegen, bedarf es dabei auch der Vorschrift, daß die Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau vor der des Kontrollausschusses einzuholen ist. Da es Fälle geben kann, in denen eine Zustimmung des Kontrollausschusses nicht erforderlich ist, wird zur Klarstellung empfohlen, in Absatz 1 Satz 2 die Worte „vor der Zustimmung des

Kontrollausschusses“ zu ersetzen durch die Worte „vor einer Zustimmung des Kontrollausschusses“.

Dem Hinweis des Bundesrates, daß unter die Vorschrift des Absatzes 1 auch die Eingliederungsdarlehen, die zu einem Teil gesondert verplant werden müßten, fallen, soll dadurch Rechnung getragen werden, daß diese Darlehen von der Vorschrift des Absatzes 1 Satz 3 ausgenommen werden. Satz 3 müßte sonach mit den folgenden Worten beginnen:

„Die für die Wohnraumhilfe bestimmten Mittel des Ausgleichsfonds . . .“.

#### **Zu § 16 Abs. 1:**

Die im Regierungsentwurf enthaltene Formulierung „familiengerechte“ Wohnungen erscheint zutreffender als die Formulierung „familienwürdige“ Wohnungen. Dem Vorschlag des Bundesrates kann daher nicht zugestimmt werden.

#### **Zu § 16 Abs. 2:**

Dem Vorschlag des Bundesrates wird zugestimmt.

#### **Zu § 16 Abs. 3 bis 5:**

Dem Vorschlag des Bundesrates, die Absätze 3 bis 5 zu streichen, kann die Bundesregierung nicht beitreten. Die Vorschriften verfolgen das von der Bundesregierung als eine wesentliche Grundlage der Wohnungsbau politik aufgestellte Ziel, in möglichst großem Umfange beim Neubau von Wohnungen Kleineigentum zu begründen. Die bevorzugte Förderung des Baues von Eigenheimen, Kleinsiedlungen, Kaufeigenheimen sowie von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts muß daher in einer gesetzlichen Vorschrift, die die obersten Landesbehörden und die Bewilligungsstellen bindet, zum Ausdruck gebracht werden.

#### **Zu § 16 Abs. 6:**

Dem Vorschlag des Bundesrates zu Absatz 6 wird der Sache nach zugestimmt, doch erscheint die vom Bundesrat vorgeschlagene Einfügung, daß die vorgesehene Rechtsverordnung der Bundesregierung „mit Zustimmung des Bundesrates“ zu erlassen ist, entbehrlich. Nach Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes dürfen Rechtsverordnungen auf

Grund eines Bundesgesetzes, das der Zustimmung des Bundesrates bedarf, nur mit Zustimmung des Bundesrates erlassen werden. Da das vorliegende Gesetz, wie aus der Eingangsformel eindeutig zu erkennen ist, ein zustimmungsbedürftiges Gesetz ist, ist die besondere Hervorhebung, daß die zu erlassenden Rechtsverordnungen der Zustimmung des Bundesrates bedürfen, nicht erforderlich.

Sachlich bestehen keine Bedenken dagegen, die Vorschrift als Absatz 3 dem § 3 anzufügen. In dem neuen Absatz 3 müßte jedoch nach den Worten „unter Einsatz öffentlicher Mittel“ entsprechend der Regierungsvorlage wieder eingefügt werden: „im Sinne von Absatz 1“. Um den weiteren Bedenken des Bundesrates gegen eine zu enge Fassung des Begriffes der öffentlichen Mittel in § 3 Absatz 1 Rechnung zu tragen, wird vorgeschlagen, § 3 Absatz 1 wie folgt zu fassen:

„(1) Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die von ihnen zum Bau von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes bestimmt sind (öffentliche Mittel), sind nur für den sozialen Wohnungsbau nach Maßgabe der §§ 16 bis 17, §§ 18 bis 21 zu verwenden, und zwar in erster Linie als Darlehen für die nachstellige Finanzierung nach Maßgabe der §§ 17 a bis 17 g“.

In § 17 a Abs. 2 wäre sodann als Folge der Neufassung von § 3 Abs. 1 hinter den Worten „im Sinne von § 3 Abs. 1 sind“ einzufügen: „, soweit sie der nachstelligen Finanzierung dienen,“.

#### **Zu § 16 a Abs. 2:**

Der Anregung des Bundesrates wird zugestimmt. Es wird vorgeschlagen, um dem Wunsche des Bundesrates Rechnung zu tragen, die folgenden Vorschriften als § 17 d in den Entwurf einzufügen; die §§ 17 d bis 17 f würden sodann die Bezeichnung §§ 17 e bis 17 g erhalten.

#### **„§ 17 d**

(1) Ist eine öffentlich geförderte Kleinsiedlung einem Siedler von dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Kleinsiedlung errichtet ist, miet- oder pachtweise oder auf Grund eines anderen Nutzungsverhältnisses überlassen, so kann der Siedler verlangen, daß der Eigentümer ihm spätestens nach Ablauf

von drei Jahren seit der Besitzüberlassung das Eigentum an dem Grundstück gegen Entrichtung des Kaufpreises überträgt. Die Höhe des Kaufpreises und die Art, in der der Kaufpreis zu entrichten ist, bestimmen sich nach den Absätzen 3 und 4. Dem Mieter einer Einliegerwohnung (§ 16 a Abs. 4) steht dieser Anspruch nicht zu.

(2) Der Eigentümer kann die Übertragung des Eigentums verweigern,

- a) wenn der Siedler sich als ungeeignet für die Bewirtschaftung der Kleinsiedlung oder als unwürdig erwiesen hat,
- b) wenn die Voraussetzungen einer Mietaufhebungsklage gemäß §§ 2 oder 3 des Mieterschutzgesetzes vorliegen, oder
- c) wenn sonst ein wichtiger Grund vorliegt.

(3) Als Kaufpreis ist der Betrag der für den Bau der Kleinsiedlung aufgewendeten Gesamtherstellungskosten zu entrichten; soweit der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegt worden ist, ist der von der Bewilligungsstelle anerkannte Betrag der Gesamtherstellungskosten maßgebend.

(4) Der Kaufpreis kann durch Schuldübernahme berichtigt werden, soweit im Zeitpunkt der Auflassung noch Verbindlichkeiten bestehen, die zur Deckung der Gesamtherstellungskosten der Kleinsiedlung eingegangen worden sind. Auf den Teil des Kaufpreises, der nicht durch Schuldübernahme berichtigt wird, sind anzurechnen:

- a) die vom Siedler für den Erwerb der Kleinsiedlung entrichteten Zahlungen, sowie der Wert der von ihm durch Selbsthilfe oder von anderen durch Nachbarhilfe erbrachten Sach- und Arbeitsleistungen;
- b) der Betrag eines zur Deckung der Gesamtherstellungskosten geleisteten verlorenen Zuschusses;
- c) die vom Siedler mit dem Miet- oder Pachtzins oder mit dem Nutzungsentgelt bis zur Auflassung entrichteten und nicht für die Instandhaltung der Kleinsiedlung verwendeten Instandhaltungskosten;

d) die Tilgungen für die zur Deckung der Gesamtherstellungskosten der Kleinsiedlung eingegangenen Verbindlichkeiten; unberücksichtigt bleiben jedoch die Tilgungen, die der Eigentümer nicht aus einer Leistung des Siedlers, insbesondere aus dem Miet- oder Pachtzins oder dem Nutzungsentgelt, aufgebracht hat.

(5) Ist die Kleinsiedlung auf einem Grundstück, auf dem ein Erbbaurecht bestellt ist, errichtet worden oder will der Eigentümer des Grundstücks an Stelle der Übertragung des Eigentums dem Siedler ein den Vorschriften des § 19 entsprechendes Erbbaurecht bestellen, so kann der Siedler nur die Übertragung oder Bestellung des Erbbaurechtes verlangen. Die Vorschriften der Absätze 1 bis 4 finden entsprechende Anwendung mit der Maßgabe, daß

- a) bei der Feststellung der Gesamtherstellungskosten der Bodenwert außer Betracht bleibt,
- b) der Erbbauzins 5 vom Hundert des Bodenwertes nicht übersteigen darf.

(6) Vertragliche Vereinbarungen, die von den Vorschriften der Absätze 1 bis 5 abweichen und dem Siedler zum Nachteil gereichen, sind nichtig. Die Gültigkeit anderer vertraglicher Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer und dem Siedler wird hierdurch nicht berührt.“

#### Zu § 17:

Dem Vorschlag des Bundesrates kann nicht beigetreten werden. Die in dem Regierungsentwurf vorgesehene Lockerung der Vorschriften über die Wohnfläche bei öffentlich geförderten Wohnungen soll dazu dienen, den Bau familiengerechter Wohnungen in ausreichender Zahl zu ermöglichen.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Streichung des letzten Satzes in dem bisherigen § 17 Abs. 1 würde zwar dazu führen, daß bei Wohnungen für größere Familien und bei Wiederaufbauwohnungen überhaupt jede Wohnflächenbegrenzung entfällt. Dieses Ergebnis steht in offenbarem Widerspruch zu der vom Bundesrat gegebenen Begründung. Die Bundesregierung hält an der ihr vorgeschlagenen neuen Fassung des § 17 fest.

#### Zu § 17 a:

Den Vorschlägen des Bundesrates wird nicht zugestimmt. Wie in der Begründung zum

Regierungsentwurf eingehend dargelegt ist, ist eine gewisse Auflockerung der Richtsatzmieten für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau notwendig geworden. Es hat sich als unzweckmäßig erwiesen, daß die Höchstgrenze der Mietrichtsätze durch Bundesgesetz festgesetzt war.

#### Zu § 17 b:

Der vom Bundesrat vorgeschlagenen völligen Streichung der Vorschrift kann nicht entsprochen werden; eine Begründung hat der Bundesrat zu diesem Beschluß nicht gegeben. Durch die Vorschrift wird für den Bau von Eigenheimen und Kleinsiedlungen eine in der jetzigen Fassung des Ersten Wohnungsbaugesetzes bestehende Lücke geschlossen. Die Aufnahme der Vorschriften in den Gesetzentwurf ist daher notwendig.

#### Zu § 17 c Abs. 1:

Dem Vorschlag des Bundesrates kann entsprochen werden.

#### Zu § 17 c Abs. 2:

Dem Vorschlag des Bundesrates kann nicht zugestimmt werden. Die Vorschrift, die die Gewährung von niedrigeren Zuschüssen für den Bau von Eigenheimen und Kleinsiedlungen vorsieht, wird von der Bundesregierung als eine wesentliche Förderungsmaßnahme zur Begründung von Kleineigentum angesehen. Sie soll insbesondere dazu dienen, in erhöhtem Umfange Eigenleistungen und sonstige private Finanzierungsmittel in den Wohnungsbau zu leiten. Der besondere Spar- und Arbeitswille des Bauherrn soll also durch einen Zuschuß aus öffentlichen Mitteln belohnt werden.

#### Zu § 17 c Abs. 3:

Dem redaktionellen Vorschlag des Bundesrates kann mit Rücksicht darauf, daß der vorgeschlagenen Streichung von Absatz 2 nicht zugestimmt werden kann, nicht Rechnung getragen werden. Dagegen wird der Stellungnahme des Bundesrates, daß die Vorschriften über ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren auch auf die Förderung von Wohnheimen ausgedehnt werden sollen, entsprochen.

#### Zu § 17 c Abs. 4:

Der Stellungnahme des Bundesrates wird zugestimmt.

#### Zu § 17 f:

Dem Vorschlag des Bundesrates, § 17 f ersatzlos zu streichen, kann nicht beigetreten werden. Durch § 17 f soll für bestimmte Sonderfälle des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaues ein von dem üblichen Finanzierungssystem abweichendes Finanzierungssystem eingeführt werden mit dem Ziel, in verstärktem Ausmaße Eigenleistungen der Bauherren und sonstige private Finanzierungsmittel in den Wohnungsbau zu leiten und dadurch öffentliche Mittel einzusparen. Die vorgesehene Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete durch den Vermieter bis zu der in Absatz 3 bezeichneten Höchstgrenze wird keine unangemessene finanzielle Belastung der Wohnungsuchenden darstellen, da diese Sonderform des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues der Wohnraumversorgung derjenigen Wohnungsuchenden dienen soll, deren Einkommen sich der in § 22 Abs. 1 bestimmten Einkommenshöchstgrenze nähert.

#### Zu § 21:

Der vom Bundesrat vorgeschlagenen Streichung des Absatzes 2 wird nicht zugestimmt. Die Vorschrift soll sicherstellen, daß die wohnungspolitischen Ziele des Gesetzes auch von den Bauherren, die Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel stellen, beachtet werden.

#### Zu § 22:

Dem Vorschlag des Bundesrates, einen neuen Absatz 8 anzufügen, wird zugestimmt. Es wird jedoch vorgeschlagen, die neue Vorschrift wie folgt zu fassen:

„(8) Ist in dem Bescheid über die Bewilligung öffentlicher Mittel dem Bauherrn die Auflage erteilt, die öffentlich geförderten Wohnungen nur Angehörigen eines bestimmten Personenkreises, namentlich Umsiedlern oder Heimatvertriebenen, zu überlassen, so dürfen die Wohnungen nur Wohnungsuchenden dieses Personenkreises zugeteilt werden; dies gilt auch in den Fällen des Absatzes 3 Satz 2 und des Absatzes 4. Die Vorschriften des Absatzes 2 finden in diesem Falle nur Anwendung, wenn für eine Auswahl genügend Wohnungsuchende des Personenkreises vorhanden sind.“

#### Zu § 27 Abs. 1:

Dem Vorschlag des Bundesrates wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß Absatz 1 die folgende Fassung erhält:

„(1) Für steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne von § 23 Abs. 1 kann eine Miete vereinbart werden, die vom Vermieter selbstverantwortlich gebildet ist. Ist eine Miete vereinbart, die über den Betrag hinausgeht, der für die Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete), so kann die Miete auf Antrag des Mieters durch die Preisbehörde auf den der Kostenmiete entsprechenden Betrag herabgesetzt werden; jedoch darf die Miete höchstens auf den Betrag herabgesetzt werden, der den Mietrichtsatz für öffentlich geförderte Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung um ein Drittel übersteigt. Die Vereinbarung einer höheren Miete ist mit Wirkung von dem nächsten Mietzahlungstermin an, der auf den Herabsetzungsbescheid folgt, insoweit nichtig, als sie der Entscheidung der Preisbehörde zuwiderläuft. Soweit die Preisvorschriften die Erhebung von Zuschlägen oder Umlagen neben der Miete zulassen, bleiben diese Vorschriften unberührt.“

#### Zu § 28 a:

Den Vorschlägen des Bundesrates wird mit Ausnahme der Worte „mit Zustimmung des Bundesrates“ (siehe hierzu Stellungnahme zu § 16 Abs. 6) zugestimmt. Es wird jedoch vorgeschlagen, Buchstabe b) wie folgt zu fassen:

„b) die Ermittlung und Anerkennung der Kapital- und Bewirtschaftungskosten sowie deren Höchstsätze, die Aufbringung und Bewertung der Eigenleistung sowie allgemeine Finanzierungsgrundsätze für den Einsatz öffentlicher Mittel, insbesondere solche, die der Steigerung und Erleichterung der Bautätigkeit im sozialen Wohnungsbau oder der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der öffentlich geförderten Wohnungen dienen.“

#### Zu Artikel II:

Den Vorschlägen des Bundesrates, die in der Stellungnahme zu Artikel II ausgesprochen sind, wird zugestimmt; der in der Stellungnahme zu § 16 Buchstabe d) enthaltenen An-

regung, zum Ausdruck zu bringen, daß die Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates ergeht, kann aus den zu § 16 Abs. 6 dargelegten Gründen nicht entprochen werden.

Mit Rücksicht darauf, daß die Bundesregierung den Vorschlag des Bundesrates zu einer Vereinfachung des § 27 Abs. 1 gefolgt ist, erscheint es zweckmäßig, diese Vereinfachung auch auf die bisher bezugsfertig gewordenen steuerbegünstigten Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes zu erstrecken. Um nunmehr die einzelnen verschiedenartigen Tatbestände klar voneinander abzugrenzen, wird vorgeschlagen, die bisherigen Absätze 1 bis 3 des Artikels II wie folgt zu fassen; der im Regierungsentwurf vorgesehene Absatz 4 wird dadurch Absatz 5:

#### „Artikel II

(1) Die Vorschriften der §§ 3, 7, 16 b, 17 d, 22 und 27 in der Fassung des Artikels I dieses Gesetzes gelten auch für bis zum 1. April 1953 bezugsfertig gewordene Wohnungen und Wohnräume, auf welche die Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der bisherigen Fassung anzuwenden waren.

(2) Die Vorschriften der §§ 17 a bis 17 c und der §§ 17 e bis 17 g in der Fassung des Artikels I dieses Gesetzes gelten nicht für die bis zum 1. April 1953 bezugsfertig gewordenen öffentlich geförderten Wohnungen und Wohnräume. Für die nach dem 31. März 1953 bezugsfertig gewordenen öffentlich geförderten Wohnungen und Wohnräume, für welche vor diesem Zeitpunkt bereits öffentliche Mittel bewilligt sind, gelten die in Satz 2 bezeichneten Vorschriften nur, wenn von der Bewilligungsstelle die Miete vor diesem Zeitpunkt noch nicht oder nur vorläufig festgesetzt ist.

(3) Soweit nach Absatz 2 Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung des Artikels I dieses Gesetzes nicht anzuwenden sind, sind die Vorschriften des § 17 Abs. 2 und 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung des § 23 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau vom 23. Oktober 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 863) weiterhin anzuwenden.

(4) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere

Vorschriften zur Überleitung des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der bisherigen Fassung in die sich aus Artikel I ergebende Fassung zu erlassen. Sie kann dabei, soweit es zur Überleitung oder zur Beseitigung von Unbilligkeiten erforderlich ist, die in Absatz 2 Satz 1 bezeichneten Vorschriften auf die nach der bisherigen Fassung des Ersten Wohnungsbaugesetzes zu behandelnden Wohnungen erstrecken.“

**Nach Artikel II:**

Dem Vorschlag des Bundesrates wird zugestimmt; für einen neuen Artikel III wird folgende Fassung vorgeschlagen:

„A r t i k e l III

(1) Der Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel gilt zugleich als Anzeige nach den §§ 1 und 3 der Durchführungsverordnung zum Gesetz über

einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 5. Juli 1934 (Reichsgesetzbl. I S. 582) in der Fassung vom 23. Oktober 1935 (Reichsgesetzbl. I S. 1253).

(2) Der Bewilligungsbescheid gilt zugleich als Erklärung, daß gegen die beabsichtigten Maßnahmen Bedenken im Hinblick auf § 2 der in Absatz 1 genannten Verordnung nicht bestehen.“

Nach Einfügung des vorstehenden neuen Artikels III werden

der bisherige Artikel III Artikel IV,  
der bisherige Artikel IV Artikel V,  
der bisherige Artikel V Artikel VI und  
der bisherige Artikel VI Artikel VII.

**Zu Artikel IV:**

Dem Vorschlag des Bundesrates zu Artikel IV (künftig Artikel V) wird zugestimmt.