

Schriftlicher Bericht

des Ausschusses für Wiederaufbau und Wohnungswesen

(18. Ausschuß)

über den von der Fraktion der SPD eingebrachten Entwurf eines Gesetzes
zur Änderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes
- Nr. 3676 der Drucksachen -

und

über den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung und Ergänzung
des Ersten Wohnungsbaugesetzes
- Nr. 3946 der Drucksachen -

und

über den von der Fraktion der FU (BP-Z) eingebrachten Entwurf eines Gesetzes
zur Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes
- Nr. 4061 der Drucksachen -

I. Bericht des Abgeordneten Dr. Brönner:

A. Werdegang des Gesetzes

Das Erste Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 hat sich in seiner Gesamtkonzeption gut bewährt. Das Gesetz hat die Voraussetzungen dafür geschaffen, daß innerhalb von drei Jahren über eine Million Wohnungen gebaut werden konnten und die Bundesrepublik damit auf dem Gebiete des Wohnungsbaues an die Spitze der europäischen Länder gerückt ist.

Bei der Verabschiedung des Gesetzes im Jahre 1950 war man sich jedoch im klaren darüber, daß auf Grund der zu gewinnenden Erfahrungen zu gegebener Zeit Ergänzungen und Änderungen des Gesetzes erforderlich sein würden. Demzufolge hat die Bundesregierung am 28. Oktober 1952 den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung und Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes beschlossen. Seine Behandlung im Bundesrat führte zu zahl-

reichen Änderungsvorschlägen, die in der Bundestagsdrucksache Nr. 3946 aufgeführt sind. Die Stellungnahmen der Bundesregierung zu den Vorschlägen des Bundesrates ergeben sich aus der gleichen Drucksache.

Unabhängig hiervon hat auch die Fraktion der SPD am 9. September 1952 einen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes im Bundestag eingebracht (Bundestagsdrucksache Nr. 3676). Darüber hinaus hat die Fraktion der CDU/CSU am 20. November 1952 den Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung von Familienheimen (Zweites Wohnungsbaugesetz) (Bundestagsdrucksache Nr. 3868) vorgelegt. Die drei Entwürfe sind in der 245. Sitzung des Bundestages nach der 1. Lesung dem Bundestagsausschuß für Wiederaufbau und Wohnungswesen (18. Ausschuß) zur Beratung überwiesen worden.

Mit Rücksicht auf den bevorstehenden Ablauf der Legislaturperiode dieses Bundestages und in Erkenntnis der Notwendigkeit, wenigstens die dringendsten Lücken des Ersten Wohnungsbaugesetzes

zu schließen, hat der Ausschuß bei Beginn seiner Beratungen der drei Entwürfe beschlossen, zunächst in die Beratung des Regierungsentwurfs und SPD-Entwurfs einzutreten und die Behandlung des CDU/CSU-Entwurfs zurückzustellen. In 22 Sitzungen sind die beiden Entwürfe vom Ausschuß beraten worden. Das Ergebnis liegt im Ausschußantrag vor. An den Sitzungen des Ausschusses nahmen regelmäßig Vertreter der beteiligten Bundesministerien sowie des Bundesrates teil.

B. Allgemeines zum Inhalt des Gesetzes

Das Gesetz hält grundsätzlich an der bewährten Dreiteilung des Wohnungsbaues in den öffentlich geförderten, den steuerbegünstigten und den frei finanzierten Wohnungsbau fest. Es soll das Erste Wohnungsbaugesetz weiter entwickeln, gewisse Lücken schließen und Hemmungen beseitigen, die sich in der Vergangenheit ergeben haben. Es wurden aus der Praxis heraus zahlreiche Anregungen zu Änderungen und Ergänzungen des Ersten Wohnungsbaugesetzes gegeben. Auch eine lebhaft öffentliche Diskussion hat über diese Fragen eingesetzt. 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 Gesetzesnovelle gemacht. Außerdem ist vielfach eine verstärkte Förderung des Baues von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und familiengerechten Wohnungen gefordert worden.

Ebenso hat der Deutsche Bundestag gemäß einem Antrag der Fraktion der CDU/CSU vom 13. Dezember 1950 — Drucksache Nr. 1705 — beschlossen:

Die Bundesregierung wird ersucht, die für den sozialen Wohnungsbau bestimmten Bundesmittel mit der Auflage zu verteilen, daß ein angemessener Anteil dieser Mittel von den Ländern zum Bau von Eigenheimen und Kleinsiedlungen sowie von Wohnungen für kinderreiche Familien Verwendung finden muß.

Trotzdem hat die bisherige Wohnungsbauförderung den Wünschen und Forderungen nicht immer in vollem Umfange entsprochen, so daß eine gesetzliche Regelung über eine verstärkte Förderung des Baues von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und sonstigen Eigentumswohnungen notwendig erschien. Im einzelnen erschienen folgende Neuregelungen besonders dringlich:

1. Bau von nicht nur 1,8 Mill., sondern möglichst 2 Mill. Wohnungen im sozialen Wohnungsbau in der Zeit von 1951 bis 1956;
2. Einsatz eines festen Betrages zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in den Bundeshaushalt auf die Dauer von vier Jahren;
3. einheitlicher Einsatz der Wohnungsbaumittel auf der Bundesebene;

4. Heraufsetzung der Wohnflächengrenze im sozialen Wohnungsbau von 65 qm auf 80 qm;
5. Auflockerung der Richtsatzmieten für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau;
6. Zulassung eines öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues mit einer selbstverantwortlich gebildeten Miete;
7. gesetzliche Sicherung, daß ein angemessener Teil der öffentlich geförderten Wohnungen solchen Mietern vorbehalten bleibt, die zur Leistung eines Baukostenzuschusses nicht in der Lage sind;
8. Maßnahmen zur Vereinfachung der behördlichen Verfahren;
9. Anreize für eine vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Darlehen;
10. Ermächtigungen zum Erlaß von Rechtsverordnungen an die Bundesregierung, um den mannigfaltigen Erfordernissen der Praxis Rechnung zu tragen und die Durchführung des sozialen Wohnungsbaues elastischer zu gestalten.

C. Die Einzelbestimmungen des Gesetzes

Zu Nr. 1:

Hier wird in Abänderung der Regierungsvorlage und in Anlehnung an den SPD-Entwurf eine Erhöhung des Wohnungsbauprogramms für die Jahre 1951 bis 1956 von 1,8 Mill. auf 2 Mill. Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues verlangt. Dieser Wohnungsbau soll vor allem denen zugute kommen, die ihre Wohnungen unverschuldet verloren haben. In diesen Punkten waren sich alle Ausschußmitglieder einig.

Zu Nr. 2:

Unter den Bestimmungen dieser Ziffer ist vor allem der auf den Antrag der SPD neu eingefügte Absatz 3 wichtig. Nach dieser Vorschrift sollen künftig auch diejenigen Bundesmittel, die nicht für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bestimmt sind (z. B. Wohnungsfürsorgemittel für Bundesbedienstete), in der Regel zu 75 v. H. nach den Grundsätzen des sozialen Wohnungsbaues eingesetzt werden. In Absatz 4 wird eine eindeutige und klare Begriffsbestimmung für öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen.

Zu Nr. 3:

Im Interesse einer stärkeren Förderung des Wohnungseigentums ist auf Antrag der FDP im § 4 eine neue Bestimmung aufgenommen worden, nach der die von den Kapitalsammelstellen gewährten Darlehen zur Schaffung von Wohnungseigentum grundsätzlich nicht durch eine Gesamtbelastung

des Grundstücks, sondern durch Einzelhypotheken auf den einzelnen Wohnungseigentumsrechten dinglich gesichert werden sollen. Der Ausschuß hofft, daß durch diese Vorschrift die bisherigen Schwierigkeiten bei der Beleihung des Wohnungseigentums behoben werden.

Zu Nr. 4:

In § 7 wird nunmehr vorgeschrieben, daß alle öffentlich geförderten Wohnungen ohne Nachprüfung ihrer Größe die Grundsteuervergünstigung erhalten. Für Wohnungen, die nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert sind, werden die bisherigen Wohnflächengrenzen von 80 bzw. 120 qm beibehalten. Jedoch wird entsprechend der schon bisher in fast allen Ländern geübten Praxis bundesgesetzlich klargestellt, daß es für eine Überschreitung der Wohnflächengrenze von 80 qm genügt, wenn die Wohnung für einen Haushalt mit mehr als vier Personen bestimmt ist. Außerdem können künftig in besonders begründeten Fällen Überschreitungen der Wohnflächengrenze zugelassen werden. Diese elastische Regelung soll insbesondere dem Bau von Eigenheimen und sonstigen Eigentumswohnungen einen weiteren Auftrieb geben.

Zu Nr. 6:

Das Bayerische Gesetz über die Grundsteuerfreiheit und Gebührenfreiheit für den sozialen Wohnungsbau, das bereits vor dem Ersten Wohnungsbaugesetz in Kraft getreten und für das Land Bayern in vollem Umfange aufrechterhalten worden ist, ist hinsichtlich der dort vorgesehenen Grundsteuervergünstigung für die Bauherren zum Teil ungünstiger als die bundesgesetzliche Regelung. Im Interesse der Rechtsgleichheit soll deshalb die bundesgesetzliche Regelung nunmehr auch ergänzend auf das Land Bayern ausgedehnt werden.

Zu Nr. 7:

Die öffentliche Hand und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften, die Baugelände für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen, verlangen vielfach, daß die Restkaufgeldhypothek oder bei der Bestellung eines Erbbaurechtes der Erbbauzins den Vorrang erhält vor den übrigen Grundpfandrechten, die zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommen werden. Hieraus haben sich wesentliche Schwierigkeiten bei der Finanzierung ergeben. Durch den neu eingefügten Absatz 3 in § 12 sollen diese Schwierigkeiten beseitigt werden.

Zu Nr. 8:

Es ist ein Mangel des Ersten Wohnungsbaugesetzes, daß es keine Vorschrift darüber enthält, wie die Erfüllung des gesetzlich festgelegten Programms für den sozialen Wohnungsbau finanziell gesichert

werden soll. Ein kontinuierlicher Wohnungsbau kann aber nur auf Grund kontinuierlich fließender Mittel geplant und durchgeführt werden.

§ 13 a Abs. 1 bestimmt daher, daß der Bund in den Rechnungsjahren 1953 bis 1956 zur Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues einen jährlichen Mindestbetrag von 500 Mill. DM unter allen Umständen zur Verfügung stellt. Einem weitergehenden Antrag der SPD, jährlich 800 Mill. DM bereitzustellen, konnte die Mehrheit des Ausschusses aus finanzpolitischen Gründen nicht zustimmen. Da jedoch im Gegensatz zur Regierungsvorlage der Betrag von 500 Mill. DM nur ein Mindestbetrag ist, bleibt es der Aufstellung des Bundeshaushaltes vorbehalten, den Mindestbetrag zu erhöhen. Im übrigen empfiehlt der Ausschuß die Annahme einer Entschließung über die zusätzliche Bereitstellung von jährlich 200 Mill. DM zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen.

Der Ausschuß war sich jedoch darüber einig, daß weitere Bundesmittel, die nach Absatz 2 zur Durchführung besonderer Wohnungsbaumaßnahmen bereitgestellt werden, auf die 500 Mill. DM nicht anzurechnen sind. Der Ausschuß hat auf die gesetzliche Klarstellung dieser Frage besonderen Wert gelegt. Außerdem empfiehlt der Ausschuß einmütig die Annahme einer Entschließung zu § 13 über ein dreijähriges Wohnungsbauprogramm.

Der entsprechend den Vorschlägen des Bundesrates und der SPD neu eingefügte § 13 b soll dazu dienen, die Einheitlichkeit der Wohnungsbaupolitik auf der Bundesebene sicherzustellen. Es soll durch die neue Vorschrift insbesondere verhindert werden, daß Haushaltsmittel des Bundes, die für den Wohnungsbau Verwendung finden sollen, von verschiedenen Bundesministern bewirtschaftet und eingesetzt werden. Ausgenommen sind dabei die Arbeitgeberrmittel der Bundesbahn und der Bundespost und die Bundesmittel für den Bau von Wohnungen in Dienstgebäuden oder in anderen als Wohnzwecken dienenden, geschlossenen Anlagen. Unter diese Ausnahme fallen z. B. Dienstwohnungen in Zollgehöften.

Zu Nr. 9:

Die bisherigen Vorschriften über die Verteilung der Bundesmittel durch den Bundesminister für Wohnungsbau haben sich nicht als zweckmäßig erwiesen. Das Bundesverfassungsgericht hat in einem Verfassungsrechtsstreit des Landes Bayern gegen den Bund entschieden, daß die Verteilung der Bundesmittel nur im Einvernehmen mit allen Ländern vorgenommen werden darf. Danach genügt der Widerspruch eines einzigen Landes, um die endgültige Verteilung bis zu einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes zu verzögern. Diese rechtliche Unsicherheit kann im Interesse einer beschleunigten Förderung des Wohnungsbaues nicht bestehen bleiben. In der Neufassung des § 14 wird daher eine Regelung getroffen, durch die diese Schwierigkeiten vermieden werden sollen.

Außerdem wird durch den neuen Absatz 2 der Bundesminister für Wohnungsbau ermächtigt, die Verteilung der Bundesmittel bis spätestens zum 1. Dezember für das folgende Rechnungsjahr vorzunehmen. Diese Vorschrift soll eine rechtzeitige Vorbereitung der Wohnungsbauprogramme durch die Länder ermöglichen.

In der Regierungsvorlage war eine weitere Vorschrift enthalten, nach der der Bundesminister für Wohnungsbau die Zuteilung der Mittel davon abhängig machen soll, daß auch die Länder entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in ausreichendem Maße Landesmittel zur Verfügung stellen. Der Bundesrat hat die Streichung dieser Vorschrift beschlossen. Im Ausschuß gab es eine lange Auseinandersetzung, ob eine solche Vorschrift verfassungsrechtlich zulässig ist. Da der Ausschuß die Anrufung des Vermittlungsausschusses möglichst vermeiden wollte, hat er in seiner Mehrheit von einer derartigen gesetzlichen Regelung abgesehen. Er empfiehlt statt dessen dem Bundestag die Annahme einer entsprechenden Entschließung zu § 14.

Zu Nr. 10:

Im Ersten Wohnungsbaugesetz fehlte eine Bestimmung darüber, daß auch die Rückflüsse aus den neuen Wohnungsbaudarlehen des Bundes wieder zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues verwendet werden müssen. Diese Lücke wird nunmehr durch die Neufassung des § 14 a geschlossen.

Um zu erreichen, daß auch die Länder die Rückflüsse aus landeseigenen Mitteln wieder im sozialen Wohnungsbau verwenden, empfiehlt der Ausschuß die Annahme einer entsprechenden Entschließung zu § 14 a.

Zu Nr. 11:

Der neue § 15 dient ebenfalls dazu, die Einheitlichkeit der Wohnungsbaupolitik auf Bundesebene sicherzustellen. Aus diesem Grunde wird der Präsident des Bundesausgleichsamtes bei der Verteilung und Festsetzung der Einsatzbedingungen der Lastenausgleichsmittel für den Wohnungsbau an die Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau gebunden. Der Ausschuß war einstimmig der Auffassung, daß hierdurch ein Eingriff in die Rechte des Kontrollausschusses nicht erfolgen darf. Dies ist in Absatz 4 ausdrücklich festgestellt.

Der Antrag der SPD, daß der Präsident des Bundesausgleichsamtes nur im Benehmen mit dem Bundesminister für Wohnungsbau handeln soll, konnte sich der Ausschuß in seiner Mehrheit nicht anschließen, weil dann die Gefahr besteht, daß sich eine unerwünschte Zweigleisigkeit für den Wohnungsbau auf der Bundesebene entwickelt.

Zu Nr. 12:

In der vorgesehenen neuen Fassung des § 16 sind die wesentlichen Grundsätze der vom Bund verfolgten Wohnungsbaupolitik enthalten. Namentlich wird für den Neubau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen der gesetzliche Vorrang festgelegt. Auch beim Neubau von Mehrfamilienhäusern soll das Wohnungseigentum und das eigentumsähnliche Dauerwohnrecht bevorzugt gefördert werden. Diese Bestimmung erschien dem Ausschuß wichtig, um eine weitere Verbreitung des Wohnungseigentums zu erreichen.

Nach dem Antrag der SPD sollen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern nur gefördert werden, wenn es sich um Bauvorhaben von revisionsunterworfenen Wohnungsunternehmen handelt; auch sollen nach dem Vorschlag der SPD Betriebe öffentliche Mittel nur erhalten, wenn sie die Wohnungen in das Eigentum der Arbeitnehmer überführen.

Beiden Anträgen konnte sich der Ausschuß in seiner Mehrheit nicht anschließen, weil hierdurch der Grundsatz der Gleichberechtigung der Bauherren verletzt werden würde. Zudem erschien es dem Ausschuß in seiner Mehrheit nicht angebracht, von der bewährten Regelung abzugehen, die im Ersten Wohnungsbaugesetz für den Werkwohnungsbau getroffen ist.

Zu Nr. 13:

Die Einführung einheitlicher Begriffsbestimmungen für Eigenheime, Kleinsiedlungen, Kaufeigenheime und eigentumsähnlicher Dauerwohnrechte erschien dem Ausschuß insbesondere im Hinblick auf die steuerlichen Auswirkungen dringend notwendig. Dabei wurde klargestellt, daß das Eigenheim zwei Wohnungen enthalten kann, um die Finanzierung dieser Bauvorhaben zu erleichtern.

Dem Antrag der SPD, das Eigenheim auf ein Einfamilienhaus mit höchstens einer Einliegerwohnung zu beschränken, wurde von der Mehrheit des Ausschusses abgelehnt, da es zu einer Einschränkung des Eigenheimbaues führen würde.

Zu Nr. 14:

Der § 17 sieht eine Auflockerung der Vorschriften über die Wohnflächen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau vor. Die bisherige Mindestgrenze von 32 qm soll auf 40 qm, die bisherige Höchstgrenze von 65 qm auf 80 qm heraufgesetzt werden.

Nach dem Antrag der SPD sollte die Höchstgrenze von 65 qm beibehalten werden. Diesem Vorschlag konnte sich die Mehrheit des Ausschusses nicht anschließen, da die bisherige Höchstgrenze sich, namentlich für wachsende Familien, in der Praxis als zu eng erwiesen hat.

Die weiteren Vorschriften über die Überschreitung der Wohnflächengrenze entsprechen im wesentlichen der geltenden Regelung.

Die Fraktion der FU hat mit der Drucksache Nr. 4061 unter dem 5. Februar 1953 einen Antrag eingereicht, nach dem eine Wohnflächenüberschreitung für Arbeitsräume bis zu 20 qm zugelassen werden soll. Diesem Antrag wird in Absatz 4 Buchst. b Rechnung getragen.

Die von der SPD beantragten Vorschriften über die Mindestausstattung der öffentlich geförderten Wohnungen erschien dem Ausschuß in seiner Mehrheit wegen der unterschiedlichen Verhältnisse in den einzelnen Ländern für eine gesetzliche Regelung nicht geeignet. Der Ausschuß hat jedoch beschlossen, der Bundesregierung in § 28 a Abs. 2 Buchst. b eine Ermächtigung zur näheren Regelung der Ausstattung zu erteilen.

Zu Nr. 15:

Der Absatz 1 des § 20 ist gestrichen worden, da diese Vorschrift durch den neueingefügten § 21 d überholt ist.

Zu Nr. 16:

Der § 21 ist dahin ergänzt worden, daß auch die Betreuer oder Beauftragten eines Bauherrn die erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen müssen. Diese Vorschrift ist zum Schutz der Bauherren notwendig.

Zu Nr. 17:

In § 21 a wird festgestellt, in welchen Formen öffentliche Baudarlehen gewährt werden können. Neu ist insbesondere, daß die öffentlichen Baudarlehen auch für die Restfinanzierung und Vorfinanzierung der Eigenleistung zur Verfügung gestellt werden können.

Zu Nr. 18:

Der § 21 b enthält im wesentlichen nur redaktionelle Änderungen des bisherigen § 17 Abs. 3.

Die SPD hat den Antrag gestellt, in diesem Zusammenhang auch die Höhe des Verwaltungs-kostenbeitrages gesetzlich festzulegen. Die Mehrheit des Ausschusses hat sich gegen diesen Vorschlag entschieden, weil diese Beiträge in den einzelnen Ländern recht verschieden sind und daher sehr starke Bedenken gegen eine bundeseinheitliche Regelung bestehen. Dabei war auch die Erwägung ausschlaggebend, daß eine derartige Vorschrift zu einer Anrufung des Vermittlungsausschusses durch den Bundesrat führen könnte.

Ferner hat die SPD den Antrag gestellt, in § 21 b eine weitere Vorschrift einzufügen, nach der die öffentliche Hand unter bestimmten Voraussetzun-

gen auf ihre Rechte aus einer Löschungsvormerkung verzichten soll. Dieser Antrag ist dadurch berücksichtigt worden, daß in § 28 a Abs. 2 Buchst. c und d eine entsprechende Ermächtigung zum Erlaß einer Rechtsverordnung vorgesehen ist.

Zu Nr. 19:

Durch § 21 c wird sichergestellt, daß ein angemessener Teil der öffentlich geförderten Wohnungen solchen Wohnungsuchenden zugeteilt wird, die zur Leistung eines Finanzierungsbeitrages nicht in der Lage sind. Zum Schutze der Mieter werden Verträge, die hiergegen verstoßen, für nichtig erklärt.

§ 21 d: Die bisherige starre Begrenzung der Richtsatzmiete hat sich nicht als zweckmäßig erwiesen. Seit dem Erlaß des Ersten Wohnungsbaugesetzes sind die Baukosten — namentlich als Folge der Koreakrise — um mehr als 25 v.H. angestiegen. Auch die Zinsen für Baudarlehen sind im allgemeinen höher geworden. Diese Entwicklung hat bei der unverändert gebliebenen Höchstgrenze der Mietrichtsätze von 1,— DM bzw. 1,10 DM zu einer Verkleinerung der Wohnungsgrößen und einer Verschlechterung der Wohnungsausstattung geführt, die im Gegensatz zu allen Bemühungen um eine stärkere Berücksichtigung der familiengerechten Wohnungen und um eine Verbesserung der Wohnungsqualität steht. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, den obersten Landesbehörden die Ermächtigung zu erteilen, in bestimmten, im Gesetz genau angegebenen Fällen Zuschläge zu den Richtsatzmieten bis zu 30 v. H. zuzulassen.

Um zu verhindern, daß ungerechtfertigte Zuschläge festgesetzt werden, ist in Absatz 4 ausdrücklich vorgesehen, daß die Überschreitung im Einzelfall nur insoweit zulässig ist, als es im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens geboten ist. Eine Überschreitung darf nicht zu einer höheren Verzinsung des öffentlichen Darlehens führen. Dem erheblich weitergehenden Vorschlag der Regierungsvorlage, die Festsetzung der Höchstgrenze der Mietrichtsätze einer Rechtsverordnung vorzubehalten, hat sich der Ausschuß nicht anschließen können. Er war vielmehr der Auffassung, daß die Höchstgrenze für die Richtsatzmiete und die Voraussetzungen für eine Überschreitung im Gesetz selbst eindeutig geregelt werden muß. Es ist nach Ansicht des Ausschusses auch unzweckmäßig, diese aus sozialpolitischen Gründen so wichtigen Fragen durch eine Rechtsverordnung zu regeln und damit der Kontrolle des Parlaments zu entziehen.

Mit der in dem Entwurf getroffenen Regelung ist wesentlichen Anregungen der SPD-Fraktion und Vorschlägen des Bundesrates entsprochen worden.

In § 21 e wird eine neue Form der Mietpreisbildung für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in einem begrenzten Sektor zugelassen. Die Bewilligungsstelle kann danach dem Bauherrn gestatten, eine selbstverantwortlich gebildete Miete

zu erheben. Voraussetzung hierfür ist jedoch, daß es sich um bestimmte, im Gesetz näher bezeichnete Bauvorhaben handelt und ein um ein Drittel niedrigeres Baudarlehen beantragt wird. Der Bauherr darf dann höchstens eine Miete vereinbaren, die den Mietrichtsatz (ohne Zuschläge) um die Hälfte übersteigt. Die Länder können eine niedrigere Mietgrenze bestimmen.

Eine weitere Einschränkung besteht darin, daß Wohnungen mit selbstverantwortlich gebildeter Miete nur dann gefördert werden dürfen, wenn genügend Wohnungsuchende mit einem Jahreseinkommen zwischen zur Zeit 6000,— DM und 9000,— DM unterzubringen sind.

Diese Regelung soll eine erhebliche Vereinfachung des Verfahrens herbeiführen, da dem Bauherrn die Aufstellung einer umfangreichen Wirtschaftlichkeitsberechnung erspart bleibt. Durch die Neuregelung sollen vor allem den privaten Bauherren — namentlich beim Wiederaufbau — stärkere Anreize gegeben werden. Der Ausschuß vermochte daher in seiner Mehrheit dem von der SPD gestellten Antrag auf Streichung dieser Vorschrift nicht zuzustimmen.

§ 21 f enthält die Klarstellung, daß die Vorschriften über Mietwohnungen auch für Genossenschaftswohnungen und ähnliche Wohnungen gelten.

§ 21 g enthält für Eigenheime, Kleinsiedlungen usw. Vorschriften über die Höhe der zulässigen Mietwerte, die im wesentlichen den Vorschriften über die Mietrichtsätze für Mietwohnungen entsprechen.

Bei dem Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen usw. sind häufig — besonders bei Bausparverträgen — so hohe Tilgungen aufzubringen, daß sie in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht berücksichtigt werden können. In diesen Fällen sind verschiedentlich Zweifel aufgetaucht, ob hier eine Förderung mit öffentlichen Mitteln erfolgen darf. § 21 h bestimmt deshalb, daß höhere Tilgungen einer Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Eigenheimen nicht entgegenstehen, weil es sich hier um echte Sparleistungen des Bauherrn handelt.

§ 21 i sieht für Eigentumsmaßnahmen eine Vereinfachung des Bewilligungsverfahrens vor.

§ 21 k dient der erleichterten Finanzierung beim Bau von Wohnungen im Wohnungseigentum und ist eine Parallele zu § 4 Abs. 2.

Durch § 21 l wird ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren auch für den Bau von Wohnheimen und für andere besondere Wohnungsbaumaßnahmen zugelassen, bei denen sich in der Praxis ein Bedürfnis hierfür ergeben hat.

Zu Nr. 20:

In § 22 werden die Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes den Vorschriften des neuen Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes angepaßt.

In § 22 a wird die allgemeine Einkommensgrenze für öffentlich geförderte Wohnungen entsprechend der bisherigen Regelung grundsätzlich beibehalten (zur Zeit 9000,— DM im Jahr), jedoch besteht eine Neuerung darin, daß die Wohnungen mit der gewöhnlichen Richtsatzmiete in erster Linie Personen zugutekommen sollen, deren Einkommen die Krankenversicherungspflichtgrenze nicht übersteigt (zur Zeit 6000,— DM im Jahr).

Demgegenüber werden die Bezieher eines an der oberen Grenze liegenden Einkommens (zur Zeit zwischen 6000,— DM und 9000,— DM im Jahr) auf den sozialen Wohnungsbau mit selbstverantwortlich gebildeter Miete verwiesen. Diese unterschiedliche Behandlung erschien dem Ausschuß aus sozialen Gründen notwendig, um die öffentlich geförderten Wohnungen mit den geringeren Mieten den Bevölkerungskreisen mit geringerem Einkommen vorzubehalten.

§ 22 b entspricht der bisherigen in § 22 Abs. 4 des Ersten Wohnungsbaugesetzes getroffenen Regelung unter Anpassung an das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz.

§ 22 c entspricht in seinen Absätzen 1 und 2 den bisherigen Vorschriften des § 22 Abs. 3 und 5 des Ersten Wohnungsbaugesetzes unter Anpassung an das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz.

Durch die in Abs. 3 vorgesehene Rechtsverordnung sollen Zweifelsfragen bereinigt werden, die sich bei der Ablösung eines Finanzierungsbeitrags durch einen späteren Mieter hinsichtlich der Wohnraumbewirtschaftung ergeben.

Zu Nr. 21:

§ 22 d behandelt die mit der vorzeitigen Rückzahlung öffentlicher Mittel zusammenhängenden Probleme. Bund und Länder haben ein verständliches Interesse daran, ihre öffentlichen Mittel von den Bauherren möglichst rasch zurückzuerhalten, damit sie für andere Wohnungsbauten erneut eingesetzt werden können. Um den Bauherren für diese vorzeitige Rückzahlung einen Anreiz zu geben, sollen die öffentlich geförderten Wohnungen von den Bindungen der Wohnraumbewirtschaftung, der Mietpreisbildung und des Mieterschutzes freigestellt werden. Durch Absatz 3 ist im Interesse der Mieter Sorge dafür getragen, daß die laufenden Mietverhältnisse nicht betroffen werden. Außerdem wird die Freistellung von der Wohnraumbewirtschaftung frühestens nach der erstmaligen Zuteilung der Wohnung wirksam.

Im Zusammenhang mit dieser Regelung ist der Bundesregierung im § 23 a Abs. 2 Buchst. e eine Ermächtigung zum Erlaß einer Rechtsverordnung gegeben, nach der im Falle der vorzeitigen Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens ein Teil des zurückzuzahlenden Kapitals erlassen werden kann. In diesen Fällen soll in der Regel eine Freistellung von den genannten Bindungen ausgeschlossen werden.

Zu Nr. 22:

Nach der bisherigen Regelung war die Kostenmiete bei Inanspruchnahme von 7c-Mitteln auf 1,50 DM je qm Wohnfläche monatlich begrenzt. Diese Einschränkung ist durch die gestiegenen Baukosten und nach der Herabsetzung der Förderungsbeträge (§ 7c EkStG) nicht mehr gerechtfertigt. Sie ist außerdem geeignet, die Aufnahme von 7c-Mitteln zu erschweren und dadurch den Wohnungsbau zu beeinträchtigen. Deshalb ist diese Mietgrenze beseitigt worden. Es kann jetzt eine selbstverantwortlich gebildete Miete vereinbart werden, die über 1,50 DM hinausgeht, die aber innerhalb eines Jahres nach Begründung des Mietverhältnisses auf Antrag des Mieters von der Preisbehörde nachgeprüft und berichtigt werden kann.

Zu Nrn. 24 und 25:

Die bisherigen Ermächtigungen im Ersten Wohnungsbaugesetz zum Erlaß von Rechtsverordnungen, die sich in verschiedenen Vorschriften verstreut befanden, sind in dem neuen § 28a zusammengefaßt und entsprechend den Vorschriften des Grundgesetzes näher konkretisiert worden. Einige Ermächtigungen sind neu eingefügt worden, auf die bereits an früherer Stelle dieses Berichtes hingewiesen worden ist.

Zu Artikel II bis IX

Die Artikel II bis IX behandeln Überleitungs- und Anpassungsvorschriften, notwendige Änderungen des Mieterschutzgesetzes, die Aufhebung überholter Vorschriften und eine Ermächtigung an den Bundesminister für Wohnungsbau, das Erste Wohnungsbaugesetz in der neuen Fassung bekanntzugeben.

Bonn, den 26. Juni 1953

Dr. Brönner

Berichterstatter

II. Antrag des Ausschusses:

Der Bundestag wolle beschließen:

1. dem Gesetzentwurf in der nachstehenden Fassung mit der Überschrift „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung und Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes“ zuzustimmen,
2. die nachstehend aufgeführten Entschlüsse anzunehmen:

Zu § 13:

Die Bundesregierung wird ersucht, durch den Bundesminister für Wohnungsbau im Einvernehmen mit den Ländern auf der Grundlage des § 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes bis zum 28. Februar 1954 ein für die Kalenderjahre 1954 bis 1956 bemessenes Gesamtprogramm des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues aufzustellen, das nach Kalenderjahren einzuteilen ist. In dem Programm soll für jedes Jahr die Höhe der voraussichtlich in den einzelnen Ländern zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel (Bundesmittel, Landesmittel, sonstige öffentliche Mittel) veranschlagt werden. Das Programm ist aufzugliedern:

- a) nach den verschiedenen Baumaßnahmen (Wiederaufbau, Neubau usw.);
- b) nach den verschiedenen Wohnformen (Einfamilienhäuser, Kleinsiedlungen, Mehrfamilienhäuser usw.);
- c) nach den verschiedenen Rechtsformen (Eigenheimen, Kleinsiedlungen, Eigentumswohnungen, Genossenschaftswohnungen, Mietwohnungen usw.);
- d) nach den begünstigten Bevölkerungskreisen (Heimatvertriebene, Sachbeschädigte, Umsiedler usw.).

Zu § 13 a:

Die Bundesregierung wird ersucht, dafür Sorge zu tragen, daß zur Vorfinanzierung der Eigenleistung für den Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen, Kaufeigenheimen sowie für Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums und eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts jährlich im Bundeshaushalt 200 Millionen Deutsche Mark für mittelfristige Kredite zusätzlich zur Verfügung gestellt werden.

Zu § 14:

Die Bundesregierung wird ersucht, dafür Sorge zu tragen, daß der Bundesminister für Wohnungsbau die Zuteilung von Bundesmitteln für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues an die Länder künftig davon abhängig macht, daß auch die Länder zur Erfüllung der im § 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes festgelegten Aufgabe Landesmittel in einer ihrer Leistungsfähigkeit entsprechenden Höhe zur Verfügung stellen.

Zu § 14 a:

Nach dem vom Bundestag nunmehr beschlossenen Gesetz zur Änderung und Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes sind die Rückflüsse aus den

Darlehen, die der Bund zur Förderung des Wohnungsbaues den Ländern oder sonstigen Darlehensnehmern gewährt hat und künftig gewährt, laufend zur Förderung von Maßnahmen zu Gunsten des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden.

Die Aufnahme einer gesetzlichen Bestimmung in das Bundesgesetz, wonach das gleiche für die Rückflüsse der von den Ländern zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues gewährten öffentlichen Mittel zu gelten hat, begegnet verfassungsrechtlichen Bedenken. Der Bundestag hat daher von der Aufnahme einer derartigen Vorschrift in das Gesetz abgesehen.

Die Bundesregierung wird jedoch ersucht, bei den Ländern den Erlaß entsprechender gesetzlicher Be-

stimmungen anzuregen und über den Erfolg ihrer Bemühungen dem Bundestag demnächst zu berichten.

3. die zu diesem Gesetzentwurf eingegangenen Petitionen für erledigt zu erklären.

Bonn, den 26. Juni 1953

**Der Ausschuß für Wiederaufbau
und Wohnungswesen**

Lücke
Vorsitzender

Dr. Brönner
Berichterstatter

Entwurf eines Gesetzes

zur Änderung und Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes

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

Artikel I

Änderung und Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes

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. § 1 erhält die folgende Fassung:

„§ 1

Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baues von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Belastung) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), als vordringliche Aufgabe zu fördern mit dem Ziel, daß in den Jahren 1951 bis 1956 möglichst 2 Millionen Wohnungen dieser Art geschaffen werden. Der Wohnungsbau soll unter Berücksichtigung der Arbeitsmöglichkeiten namentlich der Wohnraumbeschaffung für die Vertriebenen, Kriegssachgeschädigten und die übrigen Bevölkerungsgruppen dienen, die ihre Wohnungen unverschuldet verloren haben.“

2. § 3 wird wie folgt geändert und ergänzt:

a) Absatz 1 erhält die folgende Fassung:

„(1) Öffentliche Mittel sind nur für den sozialen Wohnungsbau nach Maßgabe der Vorschriften der

§§ 16 bis 211 zu verwenden. Öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes sind Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die von ihnen zum Bau von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes bestimmt sind.“

b) In Absatz 2 erhält der erste Satzteil die folgende Fassung:

„Nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes gelten insbesondere:“

c) In Absatz 2 wird sodann der folgende Buchstabe a eingefügt:

„a) die als Eingliederungsdarlehen für den Wohnungsbau bestimmten Mittel des Ausgleichsfonds (§ 254 Abs. 2 und 3 und § 259 Abs. 1 Satz 3 des Lastenausgleichsgesetzes) oder die mit einer ähnlichen Zweckbestimmung in öffentlichen Haushalten ausgewiesenen Mittel;“

d) Die bisherigen Buchstaben a bis c in Absatz 2 werden b bis d.

e) Nach Absatz 2 werden die folgenden Absätze 3 und 4 angefügt:

„(3) Werden Mittel des Bundes, die nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes gelten, für den Wohnungsbau eingesetzt, so sollen in der Regel 75 vom Hundert der Mittel für Bauvorhaben verwendet werden, die den für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltenden Grundsätzen entsprechen, wenn es nach der Zweckbestimmung der Wohnungen möglich ist.

(4) Wohnungen, die durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude geschaffen und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, sind öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne dieses Gesetzes, wenn öffentliche Mittel im Sinne von Absatz 1 zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens oder der Kapitalkosten eingesetzt sind.“

3. An § 4 wird der folgende Absatz 2 angefügt:

„(2) Sollen Darlehen von Kapital-sammelstellen zum Bau von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums gewährt werden, so soll von einer Gesamtbelastung der Wohnungseigentumsrechte abgesehen werden, sofern nicht wichtige Gründe entgegenstehen.“

4. § 7 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 erhält die folgende Fassung:

„(1) 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 10 Jahren nur nach dem Steuermeßbetrag erhoben werden, in dem die neugeschaffenen Wohnungen nicht berücksichtigt sind.“

b) Absatz 2 erhält die folgende Fassung:

„(2) Begünstigt sind:

- a) öffentlich geförderte Wohnungen;
- b) andere Wohnungen, deren Wohnfläche 80 Quadratmeter nicht übersteigt. Diese Wohnflächengrenze 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 oder bei der Schließung von Baulücken durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist. Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde kann für besondere Fälle Ausnahmen von den Wohnflächengrenzen zulassen; sie kann diese Befugnisse einer nachgeordneten Stelle übertragen.“

5. An § 10 wird der folgende Satz 3 angefügt:

„Der Bauherr soll bei der Erteilung der Bescheinigung für nichtöffentlich geförderte Wohnungen belehrt werden, daß die Miete für die Wohnungen der Preisbindung gemäß den Vorschriften des § 27 unterliegt.“

6. An § 11 wird der folgende Absatz 2 angefügt:

„(2) Werden nach dem 31. März 1953 Wohnungen bezugsfertig, die den Voraussetzungen des § 7 entsprechen und die nicht nach dem in Absatz 1 bezeichneten Bayerischen Gesetz begünstigt sind, so finden auf die Festsetzung des Steuermeßbetrages für das Grundstück die §§ 7 bis 10 des vorliegenden Gesetzes Anwendung.“

7. In § 12 wird nach Absatz 2 der folgende Absatz 3 angefügt:

„(3) Die in Absatz 1 bezeichneten Körperschaften sollen den zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihrer Kaufpreisforderung bestellten Grundpfandrecht, insbesondere einer Restkaufgeldhypothek, oder vor einem für die Bestellung eines Erbbaurechts ausbedungenen Erbbauzins einräumen.“

8. Nach § 13 werden die folgenden §§ 13 a und 13 b eingefügt:

„§ 13 a

(1) Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung des von den Ländern mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbaues. In den Rechnungsjahren 1953 bis 1956 stellt der Bund hierfür jährlich einen Betrag von mindestens 500 Millionen Deutsche Mark im Bundeshaushalt zur Verfügung.

(2) Mittel, die der Bund gemäß § 14 a oder auf Grund eines anderen Gesetzes für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen hat, sind auf den in Absatz 1 Satz 2 bezeichneten Betrag nicht anzurechnen, auch wenn der Bund sich mit diesen Mitteln an der Finanzierung des von den Ländern geförderten sozialen Wohnungsbaues beteiligt; das gleiche gilt für Mittel, die der Bund in besonderen Ausgabetiteln des Bundeshaushalts für die Erfüllung eigener Aufgaben oder zur Durchführung von Sonderwohnungsbauprogrammen zur Verfügung stellt.

§ 13 b

(1) Die nach ihrer Zweckbestimmung für den Wohnungsbau vorgesehenen 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 zuzuweisen.

(2) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten nicht für die Mittel, die von der Bundesbahn und der Bundespost in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber zum Bau von Wohnungen für ihre Bediensteten zur Verfügung gestellt werden, sowie für Mittel, die für den Bau von Wohnungen in Dienstgebäuden oder innerhalb geschlossener Anlagen bestimmt sind, die überwiegend anderen als Wohnzwecken dienen sollen.

(3) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten nicht für die in § 15 bezeichneten Mittel des Ausgleichsfonds.“

9. § 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. Die Verteilung erfolgt 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 unter Berücksichtigung des in den Ländern bestehenden Wohnungsbedarfs nach pflichtmäßigem Ermessen über die Verteilung der Mittel. Die Vorschriften des § 15 dieses Gesetzes und des § 11 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau vom 23. Oktober 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 865) bleiben unberührt.“

b) Absatz 2 wird durch folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Der Bundesminister für Wohnungsbau ist ermächtigt, zum Zwecke einer planmäßigen Vorbereitung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues die Verteilung des in § 13 a Abs. 1 Satz 2 bezeichneten Betrages bereits vor Beginn des Rechnungsjahres, für das der Betrag im Haushaltsplan zur Verfügung zu stellen ist, vorzunehmen und die Auszahlung für das Rechnungsjahr verbindlich zu-

zusagen. Der Bundesminister für Wohnungsbau soll die Verteilung bis zum 1. Dezember des dem Rechnungsjahr vorangehenden Jahres vornehmen.“

10. 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 Darlehnsnehmern gewährt hat und künftig gewährt, sind laufend zur Förderung von Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden.

(2) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten entsprechend für die Rückflüsse aus den Darlehen, die aus Wohnungsbauförderungs Mitteln 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.

(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 dem Ausgleichsfonds und den Soforthilfefonds (§§ 5 und 354 des Lastenausgleichsgesetzes vom 14. August 1952 — Bundesgesetzbl. I S. 446 —) sowie aus den Zinsen und Tilgungsbeträgen der Umstellungsgrundschulden für den Wohnungsbau gewährt worden sind oder gewährt werden.“

11. Der folgende § 15 wird eingefügt:

„§ 15

(1) Der Präsident des Bundesausgleichsamtes bedarf zur Verteilung von Mitteln des Ausgleichsfonds, die

als Eingliederungsdarlehen für den Wohnungsbau (§ 254 Abs. 2 und 3 und § 259 Abs. 1 Satz 3 des Lastenausgleichsgesetzes) oder für die Wohnraumhilfe (§§ 298 bis 300 des Lastenausgleichsgesetzes) bestimmt sind, der Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau. Die für die Wohnraumhilfe bestimmten 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) Zum Zwecke einer planmäßigen Vorbereitung des Wohnungsbaues soll der Präsident des Bundesausgleichsamtes nach Möglichkeit bis zum 1. Dezember eines jeden Jahres die im folgenden Rechnungsjahr aufkommenden Mittel des Ausgleichsfonds, die als Eingliederungsdarlehen für den Wohnungsbau oder für die Wohnraumhilfe zur Verfügung gestellt werden sollen, verteilen und die Auszahlung für das Rechnungsjahr verbindlich zusagen.

(3) Verfügungen über die Verwendung von Mitteln, allgemeine Verwaltungsvorschriften und allgemeine Anordnungen des Präsidenten des Bundesausgleichsamtes gemäß § 319 Abs. 1 und 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) Die Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau ist vor einer Zustimmung des Kontrollausschusses (§ 320 Abs. 2 in Verbindung mit § 319 Abs. 1 des Lastenausgleichsgesetzes) einzuholen. Die Befugnisse des Kontrollausschusses werden durch die Vorschriften der Absätze 1 und 3 nicht berührt.

(5) 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 Vorschriften der Absätze 1 bis 4 sinngemäß anzuwenden.“

12. § 16 erhält die folgende Fassung:

„§ 16

(1) Die öffentlichen Mittel sind entsprechend den Wohnbedürfnissen der breiten Schichten des Volkes zur Finanzierung des Baues von Eigenheimen, Kleinsiedlungen, Kaufeigenheimen, Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des Dauerwohnrechts, Genossenschaftswohnungen und Mietwohnungen einzusetzen; die Wohnungen können durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude geschaffen werden.

(2) Beim Neubau von Wohnungen ist in erster Linie der Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen zu fördern; dabei sind Bauvorhaben, die unter erheblichem Einsatz von Selbsthilfe durchgeführt werden, zu bevorzugen. Kleinsiedlungen sollen nach Möglichkeit keine Einliegerwohnung enthalten. Zur Förderung des Baues von Eigenheimen und Kleinsiedlungen ist je ein angemessener Anteil der öffentlichen Mittel zu verwenden. Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde hat sicherzustellen, daß diese Anteile erreicht werden.

(3) 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 eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts überlassen werden.

(4) In Gemeinden mit Kriegszerstörungen ist in erster Linie der Bau von Wohnungen durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung be-

schädigter Gebäude, namentlich auf Trümmerflächen in den zerstörten Wohngebieten, zu fördern, soweit im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung eine gesunde städtebauliche Gestaltung und Auflockerung gewährleistet ist.“

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

„§ 16 a

(1) Ein Eigenheim ist ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine Wohnung für den Eigentümer (Erbbauberechtigten) oder seine nächsten Familienangehörigen bestimmt ist.

(2) Eine Kleinsiedlung ist eine Siedlung, die aus einem Einfamilienhaus mit angemessenem Wirtschaftsraum und angemessener Landzulage besteht und die nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Siedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaummäßiger Nutzung des Landes und Kleintierhaltung eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten. Die Kleinsiedlung verliert ihre Eigenschaft nicht dadurch, daß sie neben der für den Kleinsiedler bestimmten Wohnung eine zweite abgeschlossene oder nicht abgeschlossene Wohnung von untergeordneter Bedeutung (Einliegerwohnung) enthält.

(3) Ein Kaufeigenheim ist ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, das von einem Bauherrn mit der Verpflichtung geschaffen wird, es auf Grund eines Kaufvertrages an natürliche Personen als Eigenheim zu übertragen.

(4) Ein Dauerwohnrecht gilt als eigentumsähnlich, wenn der Dauerwohnberechtigte wirtschaftlich einem Wohnungseigentümer gleichgestellt ist.“

14. § 17 erhält die folgende Fassung:

„§ 17

(1) Öffentliche Mittel können zum Bau von Wohnungen bewilligt werden, deren Wohnfläche mindestens

40 Quadratmeter und höchstens 80 Quadratmeter beträgt. Die Wohnfläche der Hauptwohnung in einem Eigenheim, einer Kleinsiedlung oder einem Kaufeigenheim soll in der Regel mindestens 50 Quadratmeter betragen.

(2) Eine Unterschreitung der Wohnflächengrenze kann in besonderen Fällen, namentlich bei Wohnungen, die für ältere Ehepaare oder für Alleinstehende bestimmt sind, und bei Einliegerwohnungen zugelassen werden.

(3) Sind die Wohnungen zur Unterbringung von Familien mit Kindern bestimmt, so soll eine Überschreitung der Wohnflächengrenze zugelassen werden, soweit es zu einer angemessenen Unterbringung derartiger Familien erforderlich ist.

(4) Eine Überschreitung der Wohnflächengrenze kann zugelassen werden,

- a) soweit die Mehrfläche im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung oder bei der Schließung von Baulücken durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist,
- b) soweit nach den Vorschriften über die Wohnraumbewirtschaftung ein Anspruch auf Zuteilung von Wohnraum bestehen würde, dessen Wohnfläche über die Wohnflächengrenze hinausgeht.

(5) Die Stellen, welche die Baudarlehen oder Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligen (Bewilligungsstellen) haben dafür zu sorgen, daß eine ausreichende Zahl von Wohnungen geschaffen wird, in denen genügend Wohn- und Schlafräum für Familien mit mehreren Kindern enthalten ist; in angemessenem Umfange sind auch die Wohnbedürfnisse von Alleinstehenden, von berufstätigen Frauen mit Kindern und von älteren Ehepaaren zu berücksichtigen.“

15. § 20 Abs. 1 entfällt.

16. § 21 Abs. 1 erhält die folgende Fassung:

„(1) Bei der Bewilligung öffentlicher Mittel sind Organe der staat-

lichen Wohnungspolitik, gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen, private Bauherren, Gemeinden, Gemeindeverbände, andere Körperschaften des öffentlichen Rechts und sonstige Bauherren in gleicher Weise zu berücksichtigen, sofern die Wohnungsbauvorhaben als solche den Vorschriften und Zielen dieses Gesetzes entsprechen, die Bauherren die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen und sich verpflichten, die öffentlich geförderten Wohnungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu verwalten. Bedient sich der Bauherr bei der technischen oder wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens eines Betreuers oder eines Beauftragten, so muß dieser die für diese Aufgabe erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen. Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung öffentlicher Mittel besteht nicht.“

17. Nach § 21 wird der folgende § 21 a eingefügt:

„§ 21 a

(1) Die öffentlichen Mittel sind in der Regel als Darlehen zu bewilligen (öffentliche Baudarlehen).

(2) Das öffentliche Baudarlehen soll in erster Linie für die nachstellige Finanzierung bewilligt werden.

(3) Das öffentliche Baudarlehen kann ausnahmsweise vorübergehend auch für die erststellige Finanzierung bewilligt werden, wenn die Verhältnisse des Kapitalmarktes es erfordern. Die Ablösung eines der erststelligten Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehens aus Mitteln des Kapitalmarktes kann verlangt werden, wenn die Verhältnisse des Kapitalmarktes es gestatten.

(4) Das öffentliche Baudarlehen kann in besonderen Fällen auch für die Restfinanzierung als Ersatz der Eigenleistung des Bauherrn oder einem Unternehmen als Betriebsmittelkredit zur vorübergehenden Vorfinanzierung von Eigenleistungen zum Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen bewilligt werden.

(5) Die die Wohnraumhilfe betreffenden Vorschriften des Lastenausgleichsgesetzes sind mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Vorschriften der Absätze 3 und 4 auch für die für die Wohnraumhilfe bestimmten Mittel gelten.“

18. Nach § 21 a werden die folgenden Vorschriften als § 21 b eingefügt:

a) Absatz 1 Satz 1 erhält den folgenden Wortlaut:

„Das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen ist ohne Rücksicht auf den Rang seiner dinglichen Sicherung der Höhe nach so einzusetzen und erforderlichenfalls soweit zinsfrei zu stellen, daß die nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung nachhaltig zu erwartenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten (Aufwendungen) durch die Erträge gedeckt werden können (Wirtschaftlichkeit).“

b) Der bisherige § 17 Abs. 3 Satz 2 wird Satz 2 des Absatzes 1. Sodann wird der folgende Satz 3 angefügt:

„Das Nähere wird durch Rechtsverordnung der Bundesregierung gemäß § 28 a Abs. 1 bestimmt.“

c) Absatz 2 erhält den folgenden Wortlaut:

„(2) Als Erträge gelten die Einnahmen, die bei einer Vermietung oder Verpachtung erzielt werden können. Bei Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen sowie bei Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums und eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts gilt der Mietwert als Ertrag.“

19. Nach § 21 b werden die folgenden §§ 21 c bis 21 l eingefügt:

„§ 21 c

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde hat sicherzustellen, daß ein angemessener Teil der öffentlich geförderten Wohnungen für Wohnungssuchende verfügbar bleibt, die nicht in der Lage sind, einen Finanzierungsbeitrag zum Bau einer Wohnung zu leisten.

(2) Die Bewilligungsstelle hat, soweit es zur Durchführung der gemäß Absatz 1 erlassenen Bestimmungen erforderlich ist, bei der Bewilligung öffentlicher Mittel die Annahme von Finanzierungsbeiträgen für einen Teil der in ihrem Bezirk geförderten Wohnungen auszuschließen. Soweit die Annahme von Finanzierungsbeiträgen nicht ausgeschlossen wird, kann die Bewilligungsstelle bei der Bewilligung bestimmen, daß ein Finanzierungsbeitrag nur bis zu einem Höchstbetrag angenommen werden darf; sie kann ferner bestimmen, daß ein Finanzierungsbeitrag nur als Mietvorauszahlung oder Mieterdarlehen angenommen werden darf. Bei dem Ausschluß oder der Beschränkung der Annahme von Finanzierungsbeiträgen ist den Erfordernissen der Finanzierung des Bauvorhabens Rechnung zu tragen.

(3) Eine Vereinbarung mit einem Wohnungssuchenden ist unwirksam, soweit sie gegen eine nach Absatz 2 erlassene Verfügung der Bewilligungsstelle verstößt. Soweit eine Vereinbarung hiernach unwirksam ist, ist ein geleisteter Finanzierungsbeitrag zurückzugewähren; weitergehende Ansprüche bleiben unberührt.

§ 21 d

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde bestimmt Mietrichtsätze für die öffentlich geförderten Mietwohnungen. Die Mietrichtsätze sind nach Gemeindegrößenklassen oder sonstigen, unterschiedliche Mietpreise rechtfertigenden Merkmalen bis zu einem Höchstbetrage von 1,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat zu staffeln.

(2) Die Bewilligungsstelle setzt für die öffentlich geförderten Mietwohnungen entsprechend den Mietrichtsätzen einen nach Quadratmetern der Wohnfläche bemessenen durchschnittlichen Mietbetrag fest, auf dessen Grundlage der Vermieter die Mieten unter Berücksichtigung von Größe, Lage und Ausstattung der einzelnen Wohnungen zu berechnen hat.

(3) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde kann für Mietwohnungen, die durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude geschaffen werden, und für Mietwohnungen mit besonderen Lagevorteilen oder mit überdurchschnittlicher Ausstattung Zuschläge zu den Mietrichtsätzen bis zu 30 vom Hundert zulassen. Sie kann für Mietwohnungen, die durch Wiederaufbau oder durch Wiederherstellung auf Trümmerflächen in den zerstörten Wohngebieten geschaffen werden, eine Überschreitung der Mietrichtsätze bis zur Höhe der Mieten zulassen, die vor der Zerstörung oder Beschädigung für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung in diesem Wohngebiet entrichtet worden sind.

(4) Die Bewilligungsstelle darf bei der Festsetzung des Mietbetrages in den in Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Fällen den Mietrichtsatz bis zu der zugelassenen Höhe nur überschreiten, soweit die Überschreitung zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens geboten erscheint. Eine Überschreitung ist unzulässig, soweit dadurch eine höhere Verzinsung des der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehens erzielt werden soll.

§ 21 e

(1) Bei der Förderung des Baues von Mietwohnungen, die durch Wiederaufbau oder Wiederherstellung geschaffen werden, und von Mietwohnungen mit besonderen Lagevorteilen oder mit überdurchschnittlicher Ausstattung kann auf Antrag des Bauherrn die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete zugelassen werden, wenn dadurch ein um mindestens ein Drittel niedrigeres, der nachstelligen Finanzierung dienendes öffentliches Baudarlehen benötigt wird, als bei Zugrundelegung einer Miete, die nach den Mietrichtsätzen ohne Berücksichtigung von Zuschlägen festgesetzt ist.

(2) Ist die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete zugelassen, so darf höchstens eine Miete

vereinbart werden, die den geltenden Mietrichtsatz um die Hälfte übersteigt. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung einen niedrigeren Höchstbetrag, den die selbstverantwortlich gebildete Miete nicht übersteigen darf, zu bestimmen; der Höchstbetrag kann für Gemeinden oder größere Gebiete oder für bestimmte Gruppen von Bauvorhaben unterschiedlich bestimmt werden.

(3) Die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete soll nur zugelassen werden, wenn genügend vordringlich unterzubringende Wohnungsuchende des in § 22 a Abs. 1 Satz 2 Buchst. b bezeichneten Personenkreises vorhanden sind, welche die Miete entrichten können, und wenn die für die örtliche Planung zuständige Stelle aus städtebaulichen Gründen die Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens anerkennt.

(4) Beantragt der Bauherr die Zulassung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete, so kann auf die Vorlage einer vollständigen Wirtschaftlichkeitsberechnung verzichtet werden. Das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen ist zu einem gleichbleibenden Zinssatz zu bewilligen; die Vorschriften des § 21 b Abs. 1 finden keine Anwendung.

(5) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde bestimmt den Anteil der öffentlichen Mittel, die gemäß den Vorschriften der Absätze 1 bis 4 unter Zulassung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete eingesetzt werden dürfen. Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung einen Höchstanteil für die öffentlichen Mittel, der für die einzelnen Länder verschieden bemessen werden kann, festzusetzen.

§ 21 f

Die für öffentlich geförderte Mietwohnungen geltenden Vorschriften dieses Gesetzes sind auch anzuwenden auf öffentlich geförderte Wohnungen, die auf Grund eines anderen Rechtsverhältnisses als eines Mietverhält-

nisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, überlassen oder vom Eigentümer selbst genutzt werden, mit Ausnahme der Wohnungen in Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen sowie der Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums und eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts.

§ 21 g

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde bestimmt Richtsätze für die Mietwerte der Wohnungen in öffentlich geförderten Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen sowie der öffentlich geförderten Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums und eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts. Die Richtsätze sind nach Gemeindegrößenklassen oder sonstigen, unterschiedliche Mietwerte rechtfertigenden Merkmalen bis zu einem Höchstbetrage von 1.10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat zu staffeln.

(2) Die Bewilligungsstelle setzt für die in Absatz 1 bezeichneten Wohnungen den nach Quadratmetern der Wohnfläche bemessenen Mietwert entsprechend den Richtsätzen fest.

(3) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde kann für Wohnungen in Eigenheimen und Kaufeigenheimen sowie für Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums und eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts Zuschläge zu den Richtsätzen bis zu 30 vom Hundert zulassen. Die Bewilligungsstelle darf bei der Festsetzung des Mietwertes den Richtsatz bis zu der zugelassenen Höhe nur überschreiten, soweit die Überschreitung zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens geboten erscheint. Eine Überschreitung ist unzulässig, soweit dadurch eine höhere Verzinsung und Tilgung des der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehens erzielt werden soll.

(4) Bei Vermietung einer in Absatz 1 bezeichneten Wohnung hat der Vermieter die Miete unter Berücksichtigung von Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung auf der Grundlage des festgesetzten Mietwertes zu berechnen.

§ 21 h

Sind die aufzubringenden Tilgungen höher als die Beträge, die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung hierfür angesetzt werden dürfen, so steht dies der Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen, Kaufeigenheimen oder von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts nicht entgegen. Das gleiche gilt, wenn im Zusammenhang mit der Finanzierung der in Satz 1 bezeichneten Bauvorhaben oder im Zusammenhang mit ihrer Nutzung Aufwendungen entstehen, die nach den für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung geltenden Grundsätzen nicht berücksichtigt werden können.

§ 21 i

Zum Bau eines Eigenheimes, einer Kleinsiedlung, eines Kaufeigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts kann auf Antrag des Bauherrn das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen ohne Vorlage einer vollständigen Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt werden. In diesem Falle ist das Baudarlehen zu einem gleichbleibenden Zinssatz oder zinslos zu gewähren. Die Vorschriften des § 21 b Abs. 1 finden keine Anwendung.

§ 21 k

Soll bei der Förderung des Baues von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums das öffentliche Baudarlehen durch Grundpfandrecht gesichert werden, so ist von einer Gesamtbelastung der Wohnungseigentumsrechte abzusehen, wenn bei den im Range vorgehenden Grundpfandrechten von einer Gesamtbelastung abgesehen ist.

§ 21 l

Zum Bau von Wohnheimen und zum Bau des Wohnoteles einer ländlichen Siedlung, von Landarbeiterwohnungen und ähnlichen Wohnungen kann das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen ohne Vorlage einer vollständigen Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt werden. In diesem Fall ist das Baudarlehen zu einem gleichbleibenden Zinssatz oder zinslos zu gewähren. Die Vorschriften des § 21 b Abs. 1 finden keine Anwendung. Im übrigen sind je nach der Art der geförderten Wohnung die für Mietwohnungen oder die für Eigenheime und ähnliche Wohnungen geltenden Vorschriften sinngemäß anzuwenden.“

20. § 22 wird durch die folgenden §§ 22 bis 22 c ersetzt:

„§ 22

(1) Auf öffentlich geförderte Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, sind die Vorschriften des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 31. März 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 97) anzuwenden, soweit sich nicht aus diesem Gesetz etwas anderes ergibt.

(2) Die Wohnungsbehörde kann einen Antrag auf Erteilung der Benutzungsgenehmigung für eine öffentlich geförderte Wohnung gemäß § 14 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes auch ablehnen, wenn die Zuteilung der Wohnung den Vorschriften oder Zielen dieses Gesetzes widersprechen würde oder wenn dem mit der Bewilligung der öffentlichen Mittel verfolgten besonderen Zweck hinsichtlich der Belegung der Wohnung nicht Rechnung getragen wird. § 15 Abs. 5 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes findet auf öffentlich geförderte Wohnungen keine Anwendung.

§ 22 a

(1) Öffentlich geförderte Wohnungen sollen in der Regel versicherungspflichtigen Arbeitnehmern sowie anderen Wohnungsuchenden zugeteilt werden, deren Jahreseinkommen die Jahresarbeitsverdienstgrenze der Angestelltenversicherung nicht übersteigt.

Dabei sollen vorzugsweise zugeteilt werden:

- a) Wohnungen, für die eine Richtsatzmiete gemäß § 21 d festgesetzt ist, an Wohnungsuchende, deren Jahreseinkommen die Versicherungspflichtgrenze für Angestellte in der gesetzlichen Krankenversicherung nicht übersteigt;
- b) Wohnungen, für welche die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete gemäß § 21 e zugelassen ist, an Wohnungsuchende, deren Jahreseinkommen die im Buchstaben a bezeichnete Grenze übersteigt.

Bei dem Jahreseinkommen bleibt ein Betrag von 840 Deutsche Mark für jeden zum Hausstand des Wohnungsuchenden gehörenden, von ihm unterhaltenen Familienangehörigen unberücksichtigt.

(2) Sind bei der Bewilligung öffentlicher Mittel öffentlich geförderte Wohnungen Angehörigen begrenzter Personenkreise vorbehalten worden, so dürfen die Wohnungen nur entsprechend diesem Vorbehalt zugeteilt werden. Die Wohnungsbehörde kann nach Maßgabe der vom Bundesminister für Wohnungsbau gemäß § 14 Abs. 3 dieses Gesetzes erteilten Auflagen oder der vom Präsidenten des Bundesausgleichsamtes gemäß § 348 Abs. 3 des Lastenausgleichsgesetzes erlassenen Bestimmungen auf den Vorbehalt verzichten.

§ 22 b

Öffentlich geförderte Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen, land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes geschaffen werden, und öffentlich geförderte Wohnungen, die nach Rechtsgeschäft für Angehörige eines Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben zur Verfügung zu halten sind, sind als zweckbestimmter Wohnraum anzuerkennen, wenn der Inhaber des Betriebes zu ihrer Finanzierung angemessen beigetragen hat.

§ 22 c

(1) Ein Wohnungsuchender, der selbst oder durch einen Dritten einen nach seinem Einkommen und Vermögen angemessenen Finanzierungsbeitrag leistet, hat Anspruch auf Zuteilung der Wohnung; dies gilt nicht, wenn die Bewilligungsstelle die Annahme eines Finanzierungsbeitrages für die Wohnung gemäß § 21 c ausgeschlossen hat. Der Finanzierungsbeitrag kann auch in Arbeitsleistungen bestehen. Der Finanzierungsbeitrag soll, sofern Vermögen nicht vorhanden ist, in der Regel als angemessen angesehen werden, wenn er 20 vom Hundert des steuerpflichtigen Jahreseinkommens des Wohnungsuchenden beträgt. Der Antrag auf Zuteilung der Wohnung kann von dem Wohnungsuchenden mit Zustimmung des Verfügungsberechtigten oder nur von dem Verfügungsberechtigten gestellt werden.

(2) Dem Bauherrn ist mindestens ein Raum mehr zuzubilligen, als ihm gemäß § 10 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes zugestanden werden kann. Das gleiche gilt für einen Wohnungsuchenden, der zum Bau der Wohnung einen wesentlichen Finanzierungsbeitrag erbracht hat; als wesentlich soll ein Finanzierungsbeitrag in der Regel angesehen werden, wenn er den auf den zusätzlichen Raum anteilig entfallenden Baukosten entspricht.

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Erstattung von Finanzierungsbeiträgen durch einen späteren Wohnungsinhaber und die für die Wohnraumbewirtschaftung sich ergebenden Folgen zu erlassen.“

21. Nach § 22 c wird der folgende § 22 d eingefügt:

„§ 22 d

(1) Ist das zum Bau eines Eigenheimes, einer Kleinsiedlung, eines Kaufeigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts gewährte

öffentliche Baudarlehen vorzeitig zurückgezahlt worden, so sind auf Antrag des Eigentümers, des Erbbauberechtigten oder des Dauerwohnberechtigten die Wohnungen von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen gemäß Absatz 2 freizustellen. Das gleiche gilt, wenn das zum Bau von Mietwohnungen gewährte öffentliche Baudarlehen für sämtliche geförderten Wohnungen eines Gebäudes vorzeitig zurückgezahlt ist. Über die Freistellung entscheidet die Gemeinde, sofern nicht die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde eine andere Stelle bestimmt. Die Freistellung ist dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen.

(2) Durch die Freistellung werden die Wohnungen hinsichtlich der Wohnraumbewirtschaftung, der Mietpreisbildung und des Mieterschutzes steuerbegünstigten oder, falls keine der in § 23 Abs. 1 bezeichneten Steuerbegünstigungen in Anspruch genommen ist, frei finanzierten Wohnungen gleichgestellt.

(3) Die Freistellung wird hinsichtlich der Wohnraumbewirtschaftung frühestens nach der erstmaligen Zuteilung der Wohnung wirksam. Die Freistellung ist hinsichtlich der Mietpreisbildung und des Mieterschutzes ohne Wirkung auf ein Mietverhältnis, das vor der Freistellung begründet worden ist.

(4) Die Freistellung ist ohne Wirkung auf die Grundsteuerbegünstigung und andere für die Wohnungen gewährte Vergünstigungen.

(5) Wird bei vorzeitiger Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens ein teilweiser Erlaß gewährt, so ist eine Freistellung ausgeschlossen, soweit es in einer gemäß § 28 a Abs. 2 Buchst. e erlassenen Rechtsverordnung vorgeschrieben ist.“

22. § 27 Abs. 1 wird durch die folgenden Absätze 1 bis 3 ersetzt:

„(1) Für steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne von § 23 Abs. 1 kann

eine vom Vermieter selbstverantwortlich gebildete Miete vereinbart werden.

(2) Ist die vereinbarte Miete höher als der für die Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Betrag (Kostenmiete), so kann die Miete auf Antrag des Mieters durch die Preisbehörde auf den der Kostenmiete entsprechenden Betrag herabgesetzt werden, jedoch nicht unter den Betrag, der den Mietrichtsatz ohne Berücksichtigung von Zuschlägen für öffentlich geförderte Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung um die Hälfte übersteigt. Der Antrag auf Herabsetzung der Miete kann bei der Preisbehörde nur innerhalb eines Jahres nach Begründung des Mietverhältnisses gestellt werden.

(3) Hat die Preisbehörde die Miete herabgesetzt, so ist die Vereinbarung einer höheren Miete mit Wirkung von dem nächsten Mietzahlungstermin an, der auf den Eingang des Antrages des Mieters bei der Preisbehörde folgt, insoweit nichtig, als sie der Entscheidung der Preisbehörde widerspricht. Soweit nach den Preisvorschriften die Erhebung von Zuschlägen oder Umlagen neben der Miete zugelassen ist, bleiben diese Vorschriften unberührt.“

23. Der bisherige § 27 Abs. 2 wird § 27 a.

24. § 28 a erhält die folgende Fassung:

„§ 28 a

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, für öffentlich geförderte und für steuerbegünstigte Wohnungen durch Rechtsverordnung Vorschriften zur Durchführung dieses Gesetzes zu erlassen über:

- a) die Wirtschaftlichkeit, ihre Berechnung und ihre Sicherung;
- b) die Ermittlung und Anerkennung der Kapital- und Bewirtschaftungskosten und deren Höchstsätze sowie die Aufbringung und Bewertung der Eigenleistung;
- c) die Mietpreisbildung und die Mietpreisüberwachung;
- d) die Mietwerte;

e) die Ermittlung, Festsetzung und Begrenzung der Nutzungsentgelte für Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des Dauerwohnrechts geschaffen oder überlassen werden;

f) die Wohnflächenberechnung.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, für öffentlich geförderte Wohnungen durch Rechtsverordnung Vorschriften zur Durchführung dieses Gesetzes zu erlassen über:

a) 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 Wohnungen dienen;

b) die Ausstattung;

c) den Verzicht des Gläubigers des öffentlichen Baudarlehens auf seinen Anspruch auf Aufhebung eines im Range vorgehenden Grundpfandrechts, insbesondere für den Fall, daß anstelle eines zurückgezählten, im Range vor dem Baudarlehen durch Grundpfandrecht gesicherten Darlehens ein neues Darlehen für förderungswürdige wohnungswirtschaftliche Zwecke aufgenommen werden soll;

d) die Verzinsung und Tilgung des öffentlichen Baudarlehens, insbesondere um Anreize für eine vorzeitige Rückzahlung eines im Range vor dem Baudarlehen durch Grundpfandrecht gesicherten Darlehens zu schaffen;

e) die Möglichkeit eines teilweisen Erlasses bei vorzeitiger Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens und den Ausschluß einer Freistellung nach § 22 d; der Ausschluß soll in der Regel in diesen Fällen vorgeschrieben werden.“

25. Nach § 28 a werden die folgenden §§ 28 b und 28 c eingefügt:

„§ 28 b

Die Bundesregierung wird ermächtigt, zur Durchführung dieses Gesetzes

und des § 31 a des Mieterschutzgesetzes durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften darüber zu erlassen, unter welchen Voraussetzungen und von welchem Zeitpunkt an einer Wohnung die Eigenschaft als öffentlich geförderter, steuerbegünstigter oder frei finanzierter Wohnung zukommt und unter welchen Voraussetzungen und zu welchem Zeitpunkt die Wohnung diese Eigenschaft verliert.

§ 28 c

Die Rechtsverordnungen der Bundesregierung und des Bundesministers für Wohnungsbau, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, bedürfen der Zustimmung des Bundesrates.“

Artikel II

Überleitungsvorschriften

(1) Die Vorschriften des § 3 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 und 4, der §§ 7, 22 bis 22 d und des § 27 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung des Artikels I dieses Gesetzes gelten auch für die in der Zeit vom 1. Januar 1950 bis zum 31. Juli 1953 bezugsfertig gewordenen Wohnungen und Wohnräume.

(2) Für öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnräume, die vor dem 1. August 1953 bezugsfertig geworden sind und auf welche die Vorschriften der §§ 3, 16 bis 20 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der bisherigen Fassung vom 24. April 1950 (Bundesgesetzbl. S. 83) und vom 23. Oktober 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 865) anzuwenden waren, gelten anstelle der Vorschriften der §§ 16 bis 21 l des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung des Artikels I die entsprechenden Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der bisherigen Fassung weiter. Das gleiche gilt für öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnräume, die nach dem 31. Juli 1953 bezugsfertig geworden sind, wenn vor diesem Zeitpunkt die öffentlichen Mittel bereits bewilligt und die Mieten (Mietwerte) von der Bewilligungsstelle festgesetzt worden sind; ist jedoch bei derartigen Wohnungen eine Miete oder ein Mietwert bis zum 31. Juli 1953 nur vorläufig festgesetzt worden, so kann die endgültige Festsetzung nach den Vorschriften der §§ 21 d oder 21 g des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung des Artikels I vorgenommen werden.

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates 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.

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

Artikel III

Bisherige Durchführungsvorschriften der Länder

Die auf Grund des § 22 Abs. 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der bisherigen Fassung erlassenen Vorschriften der Länder werden aufgehoben.

Artikel IV

Bekanntmachung des Wortlautes des Ersten Wohnungsbaugesetzes

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 V

Verweisungen

Soweit in Rechts- oder Verwaltungsvorschriften 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. Einer Verweisung steht es gleich, wenn die Anwendung von Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der bisherigen Fassung stillschweigend vorausgesetzt wird.

Artikel VI

Anderung des Mieterschutzgesetzes

§ 31 a des Mieterschutzgesetzes wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. In Absatz 1 werden die Worte „über Wohnungen und Wohnräume im Sinne von § 23 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (BGBl. S. 83)“ ersetzt durch die Worte „über steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen und Wohnräume im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom (Bundesgesetzbl. I S.)“.
2. Absatz 2 Buchstabe b erhält die folgende Fassung:

„b) für Mietverhältnisse, die vor dem 27. April 1950 begründet worden sind;“
3. Nach Absatz 2 wird der folgende Absatz 3 angefügt:

„(3) Absatz 1 ist auf Mietverhältnisse über Wohnungen und Wohnräume, die gemäß den Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen freigestellt sind, entsprechend anzuwenden; dies gilt nicht in den Fällen des Absatzes 2 Buchstaben a und c und für Mietverhältnisse, die vor der Freistellung begründet worden sind.“

Artikel VII

Aufhebung von Vorschriften

- (1) Die Durchführungsverordnung zum Gesetz über einstweilige Maßnahmen zur Ord-

nung des Deutschen Siedlungswesens vom 5. Juli 1934 (Reichsgesetzbl. I S. 582) in der Fassung vom 23. Oktober 1935 (Reichsgesetzbl. I S. 1253) wird aufgehoben.

(2) Die Verordnung des Reichsarbeitsministers und des Reichsministers der Finanzen über die weitere Förderung der Kleinsiedlung, insbesondere durch Übernahme von Reichsbürgschaften, vom 19. Februar 1935 (Reichsgesetzbl. I S. 341) wird aufgehoben.

(3) Soweit in Rechts- oder Verwaltungsvorschriften auf Vorschriften der in Absatz 2 bezeichneten Verordnung verwiesen wird, erhält die Verweisung ihren Inhalt aus den entsprechenden Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der sich aus Artikel I ergebenden Fassung. Einer Verweisung steht es gleich, wenn die Anwendung von Vorschriften der in Absatz 2 bezeichneten Verordnung stillschweigend vorausgesetzt wird.

Artikel VIII

Geltung in Berlin

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes 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.

Artikel IX

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. August 1953 in Kraft.