

Bericht und Antrag

**des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
(15. Ausschuß)**

**zu dem von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes
zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen
Wohnungsbau**

— Drucksache 7/577 —

**zu dem von der Fraktion der CDU/CSU eingebrachten Entwurf
eines Gesetzes zur Vermögens- und Eigentumsbildung im sozialen
Wohnungsbau**

— Drucksache 7/294 —

**zu dem von den Abgeordneten Mick, Dr. Schneider, Sauer (Salzgitter),
Nordlohne, Schmöle, Link, Dr. Prassler, Dr. Klein (Stolberg), Niegel und
der Fraktion der CDU/CSU eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur
Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes**

— Drucksache 7/2207 —

A. Zielsetzung

Ziel der öffentlichen Wohnungsbauförderung war es bisher, die Wohnungsnot, namentlich auch für die einkommensschwächeren Bevölkerungskreise, zu beseitigen und zugleich weiten Kreisen der Bevölkerung die Bildung von Einzeleigentum zu ermöglichen. Der Wohnungsmarkt ist heute rechnerisch ausgeglichen; die Zahl der Wohnungen hat bereits die Zahl der Familienhaushalte überschritten. Die öffentliche Wohnungsbauförderung kann sich daher nicht mehr nur auf die quantitative Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beschränken. Sie muß vielmehr darauf gerichtet sein, den trotz des rechnerisch ausgeglichenen Wohnungsmarktes noch immer bestehenden Mangel an qualitativ und preislich angemessenen Wohnungen in bestimmten Gebieten und für bestimmte Gruppen der Bevölkerung, wie kinderreiche Familien, junge Ehepaare, ältere Men-

schen und Schwerbehinderte, zu beseitigen und dabei gleichzeitig den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Wohnwünschen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Das eigene Haus und die eigene Wohnung sind noch immer die vorwiegend angestrebte Wohnform, und zwar gerade auch durch die sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus sind bisher trotz der Festlegung gesetzlicher Förderungsvorränge nur etwa ein Drittel der geförderten Wohnungen auf Eigentumsmaßnahmen entfallen. Die Förderung der Eigentums- und Vermögensbildung durch Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus, die ein integraler Bestandteil der staatlichen Wohnungsbaupolitik ist, bedarf daher einer deutlichen Verstärkung, um dadurch die Eigentums- und Vermögensbildung auf möglichst breite Grundlagen zu stellen.

B. Lösung

Der vom Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau auf der Grundlage des Regierungsentwurfs empfohlene Gesetzesentwurf sieht vor, daß die öffentliche Wohnungsbauförderung sich künftig vor allem darauf konzentriert, den örtlich oder regional immer noch bestehenden Wohnungsmangel zu beseitigen und insbesondere die Gruppen bedarfsgerecht mit Wohnungen zu versorgen, die der öffentlichen Förderung besonders bedürfen. Überwiegend sollen dabei Eigentumsmaßnahmen, und zwar gleichrangig in Form von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, in der Weise gefördert werden, daß dafür mehr als die Hälfte der zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel eingesetzt werden soll. Um den einkommensschwächeren Bevölkerungskreisen den Zugang zum Wohnungseigentum zu erleichtern, können öffentliche Bürgschaften zur Vor- oder Zwischenfinanzierung fehlender Eigenleistungen gewährt werden. Außerdem wird eine geringere Mindesteigenleistung als Förderungsvoraussetzung zugelassen. Öffentliche Baudarlehen können vorübergehend zur Vor- oder Zwischenfinanzierung fehlender Eigenleistungen eingesetzt werden.

Die Ausschlußmehrheit empfiehlt außerdem, neben der — überwiegenden — Förderung von Eigentumsmaßnahmen im sozialen Wohnungsbau auch die Vermögensbildung durch die Einbeziehung der „Wohnbesitzwohnung“ als neue Wohnungsart in die öffentliche Wohnungsbauförderung zu ermöglichen. Damit soll insbesondere denjenigen Wohnungsuchenden ein über den Kündigungsschutz hinausgehendes Dauerwohnrecht an ihrer Wohnung in Verbindung mit wirtschaftlichem Eigentum eingeräumt werden, für die bisher die Vermögensbildung durch den Erwerb echten Eigentums nicht möglich war. Dazu werden die in der Praxis entwickelten Formen der Beteiligung an geschlossenen Immobilienfonds in der Weise ausgebaut, daß die Kapitalanlage mit der Beschaffung einer Wohnung zur dauernden Eigennutzung verbunden wird. Für den Erwerb von Wohnbesitz sind grundsätzlich die gleichen Förderungsmöglichkeiten,

Steuer- und Prämienvergünstigungen wie zum Erwerb echten Eigentums vorgesehen.

Mehrheitsbeschluß

C. Alternative

Die Fraktion der CDU/CSU schlägt mit ihrem Gesetzentwurf zur Vermögens- und Eigentumsbildung im sozialen Wohnungsbau vom 8. März 1973 — Drucksache 7/294 — u. a. vor, die Eigentumsbildung auch noch dadurch verstärkt zu fördern, daß zur Vorfinanzierung fehlenden Eigenkapitals zum Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen zusätzlich Eigenkapitalhilfen gewährt werden. Die Ausschlußmehrheit hält diese Vorschläge nicht für realisierbar, da sie bei gleichbleibendem Haushaltsansatz zusammen mit den beschlossenen Förderungsmaßnahmen insgesamt den öffentlichen Haushalt überfordern würden.

D. Kosten

Die mit dem Gesetzentwurf vorgesehenen Förderungsziele sollen durch eine Umschichtung innerhalb der Wohnungsbauförderung ohne Bereitstellung zusätzlicher Haushaltsmittel verwirklicht werden. Eine nennenswerte Mehrbelastung öffentlicher Haushalte ist nicht zu erwarten.

A. Bericht der Abgeordneten Dr. Jahn (Münster) und Krockert

I. Allgemeines

1.

Der von der Bundesregierung eingebrachte Gesetzentwurf zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau — Drucksache 7/577 — wurde gemeinsam mit dem von der Fraktion der CDU/CSU vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Vermögens- und Eigentumsbildung im sozialen Wohnungsbau — Drucksache 7/294 — in der 36. Sitzung des Deutschen Bundestages am 24. Mai 1973 in erster Lesung beraten und nach einer Aussprache federführend dem Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sowie mitberatend an den Haushaltsausschuß überwiesen. Der Gesetzentwurf der Fraktion der CDU/CSU — Drucksache 7/294 — lag bereits dem 6. Deutschen Bundestag vor (Drucksache VI/3526 vom 14. Juni 1972), konnte damals jedoch wegen der vorzeitigen Auflösung des Deutschen Bundestages nicht mehr parlamentarisch behandelt werden.

Die erste Beratung des von der Fraktion der CDU/CSU eingebrachten Gesetzentwurfs zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes — Drucksache 7/2207 — fand in der 108. Sitzung des Deutschen Bundestages am 18. Juni 1974 statt. Dieser Gesetzentwurf wurde ebenfalls federführend dem Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sowie dem Haushaltsausschuß gemäß § 96 GO überwiesen.

Alle drei Gesetzesvorlagen haben die Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 1. September 1965 (BGBl. I S. 1617) zum Gegenstand. Ihre Beratung wurde daher im Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau verbunden, wobei die Regierungsvorlage zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau — Drucksache 7/577 — als Beratungsgrundlage diente, während die Fraktion der CDU/CSU die Vorschläge ihrer Initiativgesetzentwürfe jeweils in Form von Abänderungsanträgen einbrachte.

Der federführende Ausschuß führte zu den beiden Gesetzentwürfen zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau — Drucksachen 7/577, 7/294 — am 19. September 1973 eine öffentliche Anhörung von Vertretern des Deutschen Mieterbundes e. V., des Deutschen Volksheimstättenwerkes e. V., des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e. V., der Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen, des Verbandes der Privaten Bausparkassen e. V., des Verbandes Freier Wohnungsunternehmen e. V., des Verbandes privater Hypothekenbanken e. V., des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. sowie der Bundesvereinigung Deutscher Heimstätten e. V. durch. Dabei

wurden die eigentums- und vermögenspolitischen Zielsetzungen beider Vorlagen durchgehend begrüßt. Gegen das Wohnbesitzmodell wurden aus der Sicht der Verbände keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben; seine Einbeziehung in die öffentliche Wohnungsbauförderung wurde überwiegend befürwortet.

Im einzelnen beriet der Ausschuß die Vorlagen dann auf seinen Sitzungen vom 13. März, 20. März, 24. April, 16. Mai, 7. Juni, 4. und 11. Dezember 1974. Auf Vorschlag des federführenden Ausschusses befaßten sich außerdem noch der Finanzausschuß am 15. und 29. Januar 1975 mit steuerrechtlichen Fragen sowie der Rechtsausschuß am 29. Januar 1975 mit bestimmten rechtlichen Problemen der Vorlagen. Der Finanzausschuß hat aus steuerrechtlicher Sicht keine Einwendungen gegen die vom federführenden Ausschuß empfohlene Fassung des Gesetzes erhoben. Die gutachtliche Stellungnahme des Rechtsausschusses, der eine Ergänzung des Zwangsvollstreckungsgesetzes empfahl, wurde bei der abschließenden Beratung und Abstimmung über die sich aus der beiliegenden Gegenüberstellung ergebenden Beschlüsse des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau am 19. Februar 1975 berücksichtigt.

Die vom Ausschuß mehrheitlich empfohlene Fassung des Gesetzes entspricht im wesentlichen der Regierungsvorlage, zu der allerdings noch eine Reihe von Änderungen und Verbesserungen beschlossen wurde. Die einzelnen Beschlüsse wurden dabei teils einstimmig, teils mehrheitlich angenommen. Die Vorschläge aus der Gesetzesvorlage der Fraktion der CDU/CSU — Drucksache 7/294 — wurden im Ergebnis abgelehnt, die aus der Vorlage Drucksache 7/2207 dagegen einstimmig berücksichtigt.

Der Haushaltsausschuß hat, soweit er mitberatend beteiligt ist, gegen die vom Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau empfohlene Fassung des Gesetzentwurfs keine Einwendungen erhoben. Über die haushaltsrechtlichen Auswirkungen des Gesetzes berichtet er gesondert.

2.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau stimmte bei den Beratungen der Gesetzesinitiativen von Bundesregierung und Opposition, die beide in gleicher Weise eine verstärkte Eigentums- und Vermögensbildung durch Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus in breiten Kreisen der Bevölkerung anstreben, in der Auffassung überein, daß die staatliche Wohnungsbaupolitik einer Neuorientierung bedarf. Galt es bisher, zunächst die Wohnungsnot, insbesondere der Nachkriegszeit, zu beseitigen — ein Ziel, das bei dem jedenfalls rechnerisch ausgeglichenen Wohnungsmarkt weitestgehend erreicht ist —, so muß künftig die Wohnungsbauförderung in erster Linie darauf gerichtet sein,

örtlich oder regional noch vorhandenen oder neu auftretenden Wohnungsmangel zu beseitigen und dabei vor allem die Gruppen der Bevölkerung bedarfsgerecht mit Wohnraum zu versorgen, die hierzu selbst nicht in der Lage sind. Denn trotz des rechnerisch ausgeglichenen Wohnungsmarktes fehlt es immer noch an qualitativ und preislich angemessenen Wohnungen, insbesondere für kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und Schwerbehinderte.

In dieser neuen Aufgabenstellung der staatlichen Wohnungsbauförderung stimmte der Ausschuß ebenso überein, wie in ihrer gleichzeitigen Zielsetzung, die private Eigentums- und Vermögensbildung durch Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus auf möglichst breite Grundlagen zu stellen und deutlich zu verstärken, nachdem bisher trotz der Festlegung gesetzlicher Förderungsvorränge nur etwa ein Drittel der geförderten Wohnungen auf Eigentumsmaßnahmen entfiel.

Der Ausschuß beschloß demgemäß einstimmig entsprechend der Regierungsvorlage, künftig „überwiegend“ die Bildung von Einzeleigentum, und zwar gleichrangig in Form von Familienheimen und Eigentumswohnungen durch Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus zu fördern. Dabei ging er davon aus, daß der überwiegende Teil der zur Verfügung stehenden öffentlichen Wohnungsbauförderungsmittel für die Bildung von Einzeleigentum eingesetzt werden soll. Er ließ sich bei dieser Entscheidung von der Überzeugung leiten, daß das Einzeleigentum am besten die soziale Sicherheit des Wohnens gewährleistet und gleichzeitig einen Freiheitsraum zur eigenverantwortlichen Gestaltung des Lebens sichert.

Um den einkommensschwächeren Bevölkerungskreisen den Zugang zum Wohnungseigentum zu erleichtern, beschloß der Ausschuß ebenfalls einmütig, für die Aufbringung des notwendigen Eigenkapitals bei kinderreichen Familien und jungen Ehepaaren eine geringere Mindesteigenleistung als Förderungsvoraussetzung zuzulassen (§ 35) sowie insgesamt die Möglichkeiten zur Vor- oder Zwischenfinanzierung der Eigenleistung durch die Gewährung öffentlicher Bürgschaften (§ 36 a) und durch den vorübergehenden Einsatz des öffentlichen Baudarlebens (§ 42) zu verbessern. Zum Schutz der Kaufbewerber für Familienheimen und Eigentumswohnungen auf dem Wege des Mietkaufs wurden vom Ausschuß einstimmig die im Regierungsentwurf vorgeschlagenen Regelungen noch verstärkt, die eine möglichst frühzeitige Übertragung des grundbuchmäßigen Eigentums gewährleisten sollen. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung selbst ist außerdem eine Auflassungsvormerkung vorgesehen (§ 54). Entgegen der von der Bundesregierung vorgeschlagenen Fassung ist die Vergünstigung einer verringerten Mindesteigenleistung nicht mehr nur auf den Bau von Eigentumswohnungen beschränkt; vielmehr sind nunmehr in gleicher Weise auch Familienheimen begünstigt. Ein Antrag der Ausschußminderheit, in diese Regelung über den bereits begünstigten ersten Erwerb von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen hinaus auch den Erwerb bereits vor-

handener Wohnungen einzubeziehen, fand keine Mehrheit.

Die Erleichterungen zur Vor- oder Zwischenfinanzierung fehlenden Eigenkapitals durch die Gewährung öffentlicher Bürgschaften, die nach der Regierungsvorlage zunächst ebenfalls lediglich für Eigentumswohnungen vorgesehen waren, sind gleichfalls auf alle Formen der Eigentums- und Vermögensbildung einschließlich der Wohnbesitzwohnungen ausgedehnt worden. Auch bei dieser Vergünstigung wurde ein Antrag der Ausschußminderheit auf die Einbeziehung des Erwerbs bereits vorhandener Familienheimen oder Eigentumswohnungen nicht berücksichtigt. Die Möglichkeit, öffentliche Baudarlehen vorübergehend auch zur Vor- oder Zwischenfinanzierung von Eigenleistungen einzusetzen, wurde gegenüber der ursprünglichen Vorlage der Bundesregierung über die Eigentums- und Wohnbesitzwohnungen hinaus in gleicher Weise auf Familienheimen und Genossenschaftswohnungen ausgedehnt.

Dagegen wurde der Vorschlag aus dem Gesetzentwurf der Fraktion der CDU/CSU — Drucksache 7/294 —, zur Vorfinanzierung fehlenden Eigenkapitals für den Erwerb von Familienheimen und Eigentumswohnungen zusätzliche Eigenkapitalhilfen zu gewähren, nicht übernommen. Die Ausschußmehrheit wandte gegen dieses neue Förderungsinstrument ein, daß es zusammen mit den übrigen Förderungsmaßnahmen zur Eigentums- und Vermögensbildung im sozialen Wohnungsbau bei gleichbleibendem Förderungsvolumen den öffentlichen Haushalt überfordern müßte und in Verbindung mit den übrigen Vorfinanzierungserleichterungen zu einer unververtretbaren Verkürzung des Mietwohnungsbaus führen würde. Gleichfalls keine Mehrheit fand der Vorschlag der Fraktion der CDU/CSU, den Begünstigungszeitraum von Kapitalansammlungsverträgen nach § 3 des Wohnungsbauprämiengesetzes von sechs auf zehn Jahre auszudehnen. Einstimmig übernahm der Ausschuß dagegen den Vorschlag der Regierungsvorlage der Fraktion der CDU/CSU — Drucksache 7/2207 — und erhöhte die Einkommensgrenze für ein bei der Gewährung der Familienzusatzdarlehen nach § 45 Abs. 2 gegebenenfalls zu berücksichtigendes Elternteil von bisher 3 000 DM auf künftig 5 000 DM.

3.

Nach dem Willen der Ausschußmehrheit soll über diese im wesentlichen einstimmig beschlossenen Förderungsmaßnahmen hinaus entsprechend der Regierungsvorlage die bisherige Förderungspalette um die „Wohnbesitzwohnung“ als neue Wohnungsart erweitert werden. Die Ausschußmehrheit sieht in dem Wohnbesitzmodell, das über eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds ein (schuldrechtliches) Dauerwohnrecht mit wirtschaftlichem Eigentum koppelt und die Lücke zwischen Mietwohnung und Wohnungseigentum schließen soll, die Chance, für diejenigen die Schwelle zur Vermögensbildung im sozialen Wohnungsbau herabzusetzen, für die der Zugang zum echten Eigentum nicht oder noch nicht erreichbar ist. Die Vorteile dieses Mo-

dells werden insbesondere darin gesehen, daß es ein über den allgemeinen Kündigungsschutz hinausgehendes, unbefristetes Dauerwohnrecht gewährleistet und den Wohnbesitzberechtigten zugleich ein Beteiligungsrecht an einem Zweckvermögen, nämlich der Wohnbesitzanlage (Grundstück und Gebäude) einräumt. Dieser Konstruktion liegt die wohnungs- und vermögenspolitische Absicht zugrunde, den Wohnbesitzberechtigten einmal eine gesicherte Eigenwohnversorgung und gleichzeitig eine wirtschaftliche Beteiligung an den Werten und Wertzuwächsen einschließlich von Entschuldungsgewinnen der Wohnbesitzanlage zu eröffnen. Den Wohnbesitzberechtigten werden daher grundsätzlich die gleichen Steuer-, Prämien- und Förderungsvergünstigungen wie für den Erwerb vollen Wohnungseigentums eingeräumt. Insbesondere wird durch die Einstufung der Wohnbesitzberechtigten als wirtschaftliche Eigentümer sichergestellt, daß ihnen alle Bauherrenvergünstigungen, namentlich aus der erhöhten Abschreibung nach § 7 Abs. 5 des Einkommensteuergesetzes zustehen. Sonstige steuerliche Folgen, z. B. hinsichtlich der Gewerbesteuerpflicht bei bestimmten Formen der Kommanditgesellschaft als Bauträger gemäß § 12 a Abs. 2 werden in dem Gesetz jedoch nicht gezogen.

Ein späterer Übergang des Wohnbesitzes in volles Eigentum ist nicht ausgeschlossen.

Die Ausschlußminderheit sprach sich gegen die Einbeziehung des Wohnbesitzes in die öffentliche Wohnungsbauförderung aus und verwies darauf, daß das mit dem Wohnbesitzmodell verfolgte wohnungspolitische Ziel, ein Dauerwohnrecht zu vermitteln, bereits anderweitig gewährleistet sei, während das vermögenspolitische Ziel nachhaltiger mit der Einräumung echten Wohnungseigentums erreicht werden könne. Nach Ansicht der Fraktion der CDU/CSU ist der Wohnbesitz im Vergleich zur Mietwohnung mit erheblichen rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken behaftet, ohne daß er demgegenüber die Rechte oder Sicherheiten des vollen Wohnungseigentums einräumt. Da er andererseits aber mit nicht geringeren Aufwendungen als für den Erwerb echten Eigentums verbunden sei, stünden Leistung und Gegenleistung nicht in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander. Insbesondere würden dem Wohnbesitz Förderungspräferenzen qualitativer und quantitativer Art eingeräumt, die letztlich zu einer unvermeidbaren Verkürzung des herkömmlichen Mietwohnbaus führen würden.

Demgegenüber wies die Ausschlußmehrheit darauf hin, daß die Entscheidung, ob und in welchem Umfang der Wohnbesitz angenommen werde, dem Markt überlassen bleiben solle. Der Gesetzgeber sei gehalten, die neuen Formen der Vermögensbildung im Wohnungsbau, die sich am Markt herausgebildet hätten, auch in die öffentliche Förderung einzubeziehen und anzubieten, wenn sie insgesamt geeignet seien, mit dazu beizutragen, das Vermögensbildungsproblem zu lösen. Eine willkommene Nebenwirkung des Wohnbesitzmodells sei es, durch die Einräumung der „gewollten“ Förderungspräferenzen weiteres Kapital für den Wohnungsbau zu aktivieren. Die Gefahr, daß diese Förderungspräfe-

renzen zu Lasten des Mietwohnungsbaus gingen, bestehe nicht.

Die von der Ausschlußmehrheit im einzelnen beschlossene Ausgestaltung des Wohnbesitzmodells bleibt gegenüber der Regierungsvorlage jedenfalls in den Grundzügen unverändert. Neben Verbesserungen, die das Modell insgesamt praktikabler machen sollen, wurde hinsichtlich der beiden im Regierungsentwurf vorgesehenen Fondskonstruktionen, dem sogenannten KG-Fonds nach § 12 a Abs. 2 a und dem sogenannten Treuhandfonds nach § 12 a Abs. 2 b, auch noch klargestellt, daß Genossenschaften ebenfalls als Bauträger nach § 12 a Abs. 2 Buchstabe b für die Schaffung von Wohnbesitz in Betracht kommen. Die Förderung von Genossenschaftswohnungen als weitere Wohnungsart bleibt davon unberührt. Außerdem wurde mit der Ergänzung des § 57 c des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung entsprechend einer Empfehlung des Rechtsausschusses klargestellt, daß die Beschränkung des Kündigungsrechts des Erstehers einer Wohnbesitzanlage im Falle einer Zwangsversteigerung für das Dauerwohnrecht des Wohnberechtigten in gleicher Weise wie für ein Mietverhältnis gilt.

Im Verlauf der Ausschlußberatungen wurde sehr eingehend die rechtliche und wirtschaftliche Stellung der Wohnbesitzberechtigten behandelt. Als Gesellschafter eines geschlossenen Immobilienfonds richtet sie sich grundsätzlich nach den jeweiligen gesellschaftsrechtlichen und einzelvertraglichen Bestimmungen, während das vorliegende Gesetz neben den Förderungsmaßnahmen lediglich die Rahmenbedingungen für den notwendigen Mindestschutz der Wohnbesitzberechtigten schafft. Dies bedeutet, daß die vertragliche Ausgestaltung einer Beteiligung an einer Wohnbesitzanlage ausschließlich den Vertragspartnern durch die jeweiligen Beteiligungsverträge vorbehalten bleibt. Die Berücksichtigung der in dem vorliegenden Gesetz vorgesehenen Schutzvorschriften wird dabei dadurch erreicht, daß die Bewilligung öffentlicher Mittel von der Übernahme dieser Bestimmungen in die Verträge der Bauträger abhängig gemacht wird. Zusätzlich zu den Überprüfungsmöglichkeiten der einzelnen Vertragswerke durch die zuständigen Stellen ist im übrigen noch vorgesehen, daß die Verwendung von noch zu erlassenden Musterverträgen zur Auflage gemacht werden kann. Der Ausschuß geht davon aus, daß diese Musterverträge alsbald erlassen werden.

Nach Ansicht der Ausschlußmehrheit greift das Gesetz nicht einer beabsichtigten bundesgesetzlichen Regelung über geschlossene Immobilienfonds vor.

II. Zu den einzelnen Vorschriften

Nachstehend werden lediglich die Vorschriften näher erläutert, die der Ausschuß neu aufgenommen, geändert oder kontrovers beraten hat. Zur weiteren Begründung wird im übrigen auf die Regierungsvorlage verwiesen, und zwar auch insoweit, als der Ausschuß Änderungsvorschläge des

Bundesrates nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung angenommen hat.

Artikel 1

Zu Nummer 1 (§ 1)

Bei der Beratung des § 1 Abs. 2 wurden insbesondere die Fragen behandelt,

- ob und inwieweit die Förderung des Einzeleigentums in Satz 1 wie bei der bisherigen Gesetzesfassung als gleichrangiges und gleichzeitiges Ziel der staatlichen Wohnungsbaupolitik neben der „Beseitigung des Wohnungsmangels“ aufgeführt werden soll und ob dabei ebenfalls entsprechend der bisherigen Gesetzesfassung die Familienheime und zusätzlich die Eigentumswohnungen ausdrücklich hervorgehoben werden sollen,
- ob diese Eigentumsförderung „überwiegend“ oder „in möglichst großem Umfang“ der Bildung von Einzeleigentum dienen soll,
- ob die Wohnbesitzwohnung überhaupt in die öffentliche Wohnungsbauförderung einbezogen werden soll,
- ob auch die Genossenschaftswohnungen in gleicher Weise wie die Wohnbesitzwohnungen in § 1 besonders aufgeführt werden sollen und
- wie schließlich das Verhältnis des § 1 Abs. 2 zu § 26 ist.

Die Ausschußminderheit erhob gegen die von der Bundesregierung vorgeschlagene Fassung des Absatzes 2 Satz 1 Bedenken, weil danach im Ergebnis die Förderung der Eigentumbildung für breite Kreise der Bevölkerung neben der Beseitigung des Wohnungsmangels als gleichrangiges und gleichzeitiges Ziel der öffentlichen Wohnungsbaupolitik aufgegeben werde. Ein entsprechender Antrag, der diesem Anliegen Rechnung tragen sollte, wurde von der Ausschlußmehrheit abgelehnt. Die Ausschlußmehrheit vertrat vielmehr die Auffassung, daß sich materiell-rechtlich an der bisherigen eigentumspolitischen Zielsetzung des Gesetzes nichts ändere, der Vorrang der Eigentumsförderung sei unbestritten. Aus methodischen Gründen würde lediglich die Systematik der Vorschrift anders aufgebaut, weil andernfalls zu befürchten sei, daß sich die Eigentumsförderung im Verhältnis zu der eigentlichen wohnungspolitischen Zielsetzung des Gesetzes verselbständige.

Zu Absatz 2 Satz 3 stimmte der Ausschuß nach sehr eingehenden Beratungen schließlich der Fassung der Regierungsvorlage zu, wonach die Wohnungsbauförderung „überwiegend“ der Eigentumbildung dienen soll. Aus rechtssystematischen Gründen wurde lediglich das Wort „Neubaues“ durch das Wort „Wohnungsbaues“ ersetzt und damit terminologisch an § 2 des Gesetzes angepaßt.

Der Ausschuß verkannte bei dieser Entscheidung insgesamt nicht die vom Bundesrat gegen die Festlegung von Förderungsvorrängen geltend gemachten Bedenken, denen er sich indessen nicht anschloß.

Nach der übereinstimmenden Auffassung des Ausschusses beinhaltet der Begriff „überwiegend“ zunächst die politische Absichtserklärung, nach Maßgabe des § 26 Abs. 1 bevorzugt Eigentumsmaßnahmen zu fördern. Das Wort „überwiegend“ orientiert sich dabei nicht an der Zahl der zu fördernden Wohnungen, sondern besagt lediglich, daß bezogen auf das Bundesgebiet jeweils mehr als 50 v. H. der zur Verfügung stehenden öffentlichen Förderungsmittel für die Bildung von Einzeleigentum eingesetzt werden sollen.

Im Verlauf der Ausschlußberatungen zogen die Koalitionsfraktionen einen Änderungsantrag zurück, der den Schwierigkeiten Rechnung tragen sollte, die der praktischen Verwirklichung starrer gesetzlicher Förderungsvorränge bisher im Wege standen. Der Antrag sah vor, daß sich die öffentliche Wohnungsbauförderung auf Einzeleigentum, Dauerwohnbesitz (einschließlich Genossenschaftswohnungen) und Mietwohnungsbau erstreckt und daß im Verhältnis dieser drei Förderungsziele zueinander die Bildung von Einzeleigentum „überwiegen“ sollte.

Zu Absatz 2 Satz 4 lehnte die Ausschlußminderheit aus den bereits im Allgemeinen Teil dieses Berichtes ausführlich erwähnten Gründen die Einbeziehung des Wohnbesitzes in die öffentliche Wohnungsbauförderung ab. Dagegen fand ein Antrag der Fraktion der CDU/CSU, in Satz 4 statt dessen die Förderung von „Genossenschaftswohnungen“ besonders hervorzuheben, nicht die Billigung der Ausschlußmehrheit. Bei ihrer Ablehnung des Wohnbesitzmodells legte die Ausschlußminderheit Wert auf die Feststellung, daß sie nicht dem Wohnbesitz als solchem gelte, der bereits „am Markt“ sei, sondern seiner Einbeziehung in die öffentliche Wohnungsbauförderung.

Zu Nummer 3 (§§ 12 a und 12 b)

Der Ausschuß hat mehrheitlich die §§ 12 a und 12 b in der sich aus der Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ergebenden Fassung gebilligt. Auf Vorschlag der Abgeordneten Dr. Jahn (Münster) und Orgaß hat er einstimmig im Rahmen der in § 12 a Abs. 2 Buchstabe b vorgesehenen Fondskonstruktion auch die Genossenschaften als Bauträger von Wohnbesitzanlagen zugelassen. Wie bereits im Allgemeinen Teil der Begründung erwähnt, bleibt die Förderung von Genossenschaftswohnungen nach § 26 von der Zulassung der Genossenschaften als Bauträger von Wohnbesitzwohnungen unberührt.

Der Ausschuß hat sich im Verlauf seiner Beratungen, wie ebenfalls schon im Allgemeinen Teil dieses Berichtes ausgeführt, eingehend mit der Rechtsstellung der Wohnbesitzberechtigten, ihrer weitestgehenden rechtlichen Absicherung und den unterschiedlichen Auswirkungen der beiden nach dem ursprünglichen Gesetzentwurf vorgesehenen Fondskonstruktionen für einen geschlossenen Immobilienfonds zur Anlage des zweckgebundenen Vermögens befaßt. Nach beiden Fondskonstruktionen stehen den Wohnbesitzberechtigten keine dinglichen Rechte an dem zweckgebundenen Vermögen zu, sondern lediglich obligatorische Ansprüche gegen

den Bauträger und bei Kommanditgesellschaften auch gegen den Kommanditisten als Treuhänder. Der Inhalt dieser Rechte hängt im einzelnen nicht zuletzt von der vertraglichen Ausgestaltung des Rechtsverhältnisses zwischen den Beteiligten, im Falle der KG-Lösung auch von der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages, ab. Der Ausschuß ging bei seinen Beratungen deshalb davon aus, daß die zuständigen obersten Landesbehörden durch geeignete Auflagen und insbesondere durch den alsbaldigen Erlaß von Musterverträgen sicherstellen, daß die Rechte der Anteilhaber nach beiden Fonds-konstruktionen in gleicher Weise gewahrt werden.

Die von der Ausschlußminderheit vorgebrachten und insbesondere auf das dem Ausschuß vorgelegte Gutachten des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung e. V., Köln, vom Dezember 1973 gestützten Bedenken gegen die Praktikabilität des Wohnbesitzmodells hielt die Ausschlußmehrheit, soweit ihnen nicht bei der Ausgestaltung der §§ 62 a bis 62 g Rechnung getragen wurde, nicht für begründet.

Zu Nummer 4 (§ 24)

Die vom Ausschuß angenommene Fassung berücksichtigt die sich aus der Stellungnahme des Bundesrates nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung ergebenden Änderungsvorschläge.

Zu Nummer 5 (§ 26)

Die vom Ausschuß mehrheitlich gebilligte Fassung des § 26 Abs. 1 beruht auf einem von den Koalitionsfraktionen gestellten Änderungsantrag. Diese Fassung trägt zunächst dem einmütigen Anliegen des Ausschusses Rechnung, die gesetzlichen Förderungsprioritäten für Wohnungsbaumaßnahmen nach den unterschiedlichen Wohnungsarten und Wohnbedürfnissen elastischer und flexibler zu gestalten. Bei der Förderung der Eigentumsmaßnahmen sind im Gegensatz zur Regierungsvorlage, die aus städtebaulichen Gründen der Förderung von Eigentumswohnungen einen gewissen Vorrang eingeräumt wissen wollte, grundsätzlich Familienheime und Eigentumswohnungen gleichrangig zu behandeln und schließlich die Selbsthilfe zur Eigenleistung bei der Mittelbewilligung bevorzugt zu berücksichtigen.

Ein Antrag der Fraktion der CDU/CSU zu § 26 Abs. 1, der gleichfalls diese Änderungen zum Ziel hatte, darüber hinaus aber bei der Förderung der Eigentumsmaßnahmen auch den Erwerb bereits vorhandener Familienheime und Eigentumswohnungen sowie statt der Wohnbesitzwohnungen und Genossenschaftswohnungen nur letztere in die Förderung einbezogen wissen wollte, wurde von der Ausschlußmehrheit nicht gebilligt. Die Ausschlußmehrheit wandte gegen die von der Ausschlußminderheit beantragte Förderung eines weiteren Erwerbs von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, wie er in dem besonderen Fall des § 6 Abs. 2 Buchstabe h des Gesetzes bereits vorgesehen sei, ein, daß sie zu einer qualitativen Veränderung des gesamten Förderungssystems führen würde, deren Auswirkungen im Hinblick auf die notwendige Konzentration der öffentlichen Wohnungsbaumittel auf die angestrebte

Schwerpunktförderung nicht vorhersehbar seien. Der Ersterwerb von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen sei ohnehin begünstigt.

Gegen die Bedenken der Ausschlußminderheit, daß die Fassung des § 26 Abs. 1 nicht mehr ausdrücklich den „Mietwohnungsbau“ einbeziehe, machte die Ausschlußmehrheit geltend, daß die weitere Förderung des Mietwohnungsbaus durch die Verweisung auf § 2 Abs. 2 des Gesetzes auf jeden Fall im erforderlichen Umfang gewährleistet sei.

Absatz 2 wurde unverändert in der Fassung der Regierungsvorlage gebilligt. Ein Antrag der Fraktion der CDU/CSU, als weitere Voraussetzung für die Definition des Begriffs „junge Ehepaare“ zu fordern, daß die Ehe noch nicht länger als zehn Jahre bestanden hat, wurde nicht angenommen.

Absatz 3 berücksichtigt die sich aus der Stellungnahme des Bundesrates nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung ergebenden Änderungsvorschläge.

Absatz 4 entspricht unverändert der Fassung der Regierungsvorlage. Ein Antrag der Fraktion der CDU/CSU, durch die Anfügung eines weiteren Absatzes 5 die spätere Überführung von öffentlich geförderten Mietwohnungen in Privateigentum zu erleichtern und dafür Anreize zu bieten, fand nicht die Zustimmung der Ausschlußmehrheit.

Zu Nummer 7 (§ 30)

Die Streichung der Verweisung auf § 61 folgt aus der vom Ausschuß beschlossenen Streichung des § 61 der Regierungsvorlage. Ein Antrag der Fraktion der CDU/CSU, § 30 dahin zu ergänzen, daß neben den Förderungsschwerpunkten nach § 26 bei der Mittelverteilung auch noch die in § 1 bestimmten Förderungsvorränge zu berücksichtigen seien, wurde abgelehnt. Die Ausschlußminderheit wollte mit diesem Antrag einer möglichen Gefahr entgegenwirken, die öffentlichen Mittel verstärkt in die Ballungsgebiete zu leiten.

Zu Nummer 8 (§§ 31 und 32)

Die vom Ausschuß beschlossenen Fassungen der §§ 31 und 32 berücksichtigen neben der aus redaktionellen Gründen beschlossenen Ersetzung des Wortes „durchzuführen“ durch die Worte „zu führen“ die vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung.

Zu Nummer 9 (§ 33)

Die vom Ausschuß beschlossene Fassung berücksichtigt die vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung.

Zu Nummer 10 (§ 35)

Die einstimmig beschlossene Änderung des Absatzes 1 Satz 1 entspricht der vom Bundesrat empfohlenen Fassung nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung. Die Änderung trägt der vom Ausschuß einmütig beschlossenen allgemeinen Zielsetzung Rechnung, bei der Eigentumsförderung

grundsätzlich Familienheime und Eigentumswohnungen gleichwertig und gleichrangig zu behandeln. Die von der Fraktion der CDU/CSU auch hier beantragte Einbeziehung des „Erwerbs“ von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen wurde aus den zu Nummer 5 (§ 26) genannten Gründen abgelehnt.

Die ebenfalls einstimmig beschlossene Fassung des Absatzes 3 geht auf einen Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen zurück, der wörtlich einer Empfehlung des Bundesrates folgt, gegen deren Übernahme sich die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung ausgesprochen hatte. Die Änderung stellt entsprechend der Grundsatzentscheidung des Ausschusses, Familienheime und Eigentumswohnungen gleichzubehandeln, sicher, daß die Präferenz zugunsten kinderreicher Familien und junger Ehepaare gleichermaßen für Familienheime und Eigentumswohnungen gilt, wonach grundsätzlich eine Eigenleistung von mindestens 10 v. H. ausreichend erscheint. Die Fraktion der CDU/CSU hatte ebenfalls einen gleichgerichteten Antrag gestellt.

Zu Nummer 10 a (neu) (§ 36 a)

§ 61 a Abs. 2 des Regierungsentwurfs sah vor, daß zur Vor- oder Zwischenfinanzierung der Eigenleistung beim Bau von Kaufeigentumswohnungen für kinderreiche Familien und junge Ehepaare öffentliche Bürgschaften eingesetzt werden können. Mit der von den Koalitionsfraktionen beantragten und vom Ausschuß einmütig gebilligten Einfügung des § 36 a wird diese Möglichkeit des Nachsparens fehlender Eigenleistungen einmal einheitlich auf alle Formen der Eigentums- und Vermögensbildung einschließlich der Wohnbesitzwohnungen sowie zum anderen grundsätzlich auch auf alle im sozialen Wohnungsbau förderungsberechtigten Bewerber, wenn auch mit einer Präferenz zugunsten kinderreicher Familien und junger Ehepaare ausgedehnt. Diese Fassung entspricht gleichgerichteten Vorschlägen der Fraktion der CDU/CSU sowie des Bundesrates. Ein weitergehender Antrag der Fraktion der CDU/CSU, den „Erwerb“ von Wohnungseigentum einzubeziehen und die Bürgschaftsdarlehen auf 25 v. H. des Kaufpreises bzw. der Gesamtkosten zu begrenzen, wurde nicht gebilligt.

Zu Nummer 11 (§ 37)

Absatz 1 entspricht unverändert der Fassung der Regierungsvorlage.

Absatz 2 beruht auf einem einstimmig angenommenen Antrag der Koalitionsfraktionen. Die Fassung stellt hinsichtlich der Zulassungsvoraussetzungen an die Betreuungsunternehmen den notwendigen Zusammenhang zu der inzwischen neu gefaßten strenger Bestimmung des § 34 c der Gewerbeordnung her. Dadurch soll verhindert werden, daß bei einer Inanspruchnahme des § 37 Abs. 2 dieses Gesetzes die strenger Erfordernisse für die Erlaubnis des § 34 c der Gewerbeordnung umgangen werden könnten.

Die Fassung des Absatzes 3 berücksichtigt die Änderungsvorschläge des Bundesrates nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung.

Zu Nummer 12 (§ 42)

Der Ausschuß hat bei der von ihm einstimmig gebilligten Fassung des § 42 unverändert den Änderungsvorschlag des Bundesrates gemäß Nummer 20 der Regierungsvorlage übernommen; auch hierbei ist keine Beschränkung auf solche Genossenschaftswohnungen mehr vorgesehen, die aufgrund eines Dauernutzungsvertrags überlassen werden sollen.

Zu Nummer 13 (§ 45)

Mit der einstimmig gebilligten Änderung des Absatzes 2 Satz 2 wird entsprechend dem Initiativgesetzentwurf der Fraktion der CDU/CSU — Drucksache 7/2207 — die Einkommensgrenze für ein bei der Gewährung des Familienzusatzdarlehens gegebenenfalls zu berücksichtigendes Elternteil von bisher 3 000 DM auf künftig 5 000 DM erhöht.

Die ebenfalls einstimmig gebilligte Fassung der neu anzufügenden Absätze 8 und 9 berücksichtigt die Änderungsvorschläge des Bundesrates nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung.

Zu Nummer 16 (§ 50)

Die vom Ausschuß beschlossene Fassung berücksichtigt die Änderungsvorschläge des Bundesrates nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung.

Zu Nummer 17 (§ 54)

Die von der Bundesregierung vorgeschlagene Fassung des § 54 Abs. 2 sah ursprünglich vor, daß bei einer Vor- oder Zwischenfinanzierung der Eigenleistungen beim Kauf eines Eigenheims die Eigentumsübertragung spätestens für den Zeitpunkt zu vereinbaren ist, an dem die Eigenleistung erbracht ist, spätestens jedoch nach zehn Jahren. Nach der vom Ausschuß einstimmig gebilligten Fassung ist unverändert der Grundsatz aufrechterhalten, daß das Eigentum übertragen werden muß, wenn die Voraussetzungen des Vertrages erfüllt sind. Ausdrücklich hervorgehoben wird, daß dies namentlich der Fall ist, wenn die Kaufpreisleistungen erbracht sind. Anstelle einer Höchstfrist von zehn Jahren für die Fälle, in denen die Eigenleistung noch anzusparen ist, ist die Möglichkeit einer vertraglichen Hinausschiebung der Übertragung dann gegeben, solange der Bauherr für die Verbindlichkeiten des Bewerbers einstehen muß. Diese auf eine Initiative der Fraktion der CDU/CSU zurückgehende und von den Koalitionsfraktionen vorgeschlagene Fassung trägt dem Gesamtanliegen des Ausschusses Rechnung, einerseits im Interesse der Kaufeigenheimbewerber eine möglichst frühzeitige grundbuchmäßige Eigentumsübertragung sicherzustellen, andererseits aber gleichzeitig auch das finanzielle Risiko der Bauträger möglichst gering zu halten.

Zu Nummer 19 (§ 61)

Die vom Ausschuß einstimmig gebilligte Fassung des § 61 geht auf einen Antrag der Koalitionsfraktionen zurück und beruht auf § 61 a Abs. 1 der Regierungsvorlage. Danach gelten für die Förderung der Kaufeigentumswohnungen hinsichtlich der Eigentumsübertragung, der Kaufpreisbemessung und

der Kaufbewerber uneingeschränkt die Vorschriften für die Förderung von Kaufeigenheimen entsprechend.

§ 61 in der Fassung der Regierungsvorlage wurde vom Ausschuß einstimmig gestrichen, da entsprechend der allgemeinen Zielsetzung innerhalb der Eigentumsmaßnahmen Familienheime und Eigentumswohnungen grundsätzlich gleichrangig gefördert werden sollen.

§ 61 a Abs. 2 in der Fassung der Regierungsvorlage ist mit der Annahme des § 36 a gegenstandslos geworden.

Zu Nummer 20 (§§ 62 a bis 62 g)

Zur Begründung der vom Ausschuß beschlossenen Fassungen der §§ 62 a bis 62 g wird zunächst auf den Allgemeinen Teil dieses Berichtes Bezug genommen. Ergänzend wird folgendes bemerkt.

- a) § 62 a berücksichtigt in der vom Ausschuß mehrheitlich gebilligten Fassung die Änderungsvorschläge des Bundesrates nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung.

Absatz 4 der Fassung der Regierungsvorlage wurde mit der Annahme des § 36 a gegenstandslos, der die Vorfinanzierung fehlender Eigenleistungen durch öffentliche Bürgschaften auch beim Wohnbesitzerwerb zuläßt. Die statt dessen beschlossene Fassung des Absatzes 4 geht auf eine Empfehlung des Rechtsausschusses zurück. Danach wird die ursprünglich in § 62 e Abs. 1 Satz 2 dieses Gesetzes vorgesehene Regelung aus rechtssystematischen Gründen vorgezogen, wonach für die Überlassung von Wohnbesitzwohnungen die mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist.

- b) Die vom Ausschuß mehrheitlich gebilligte Fassung des § 62 b berücksichtigt die Änderungsvorschläge des Bundesrates nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung. Darüber hinaus wurde auf Antrag der Koalitionsfraktionen in Absatz 2 vor dem Wort „Mieters“ das Wort „wohnberechtigten“ eingefügt, um dadurch klarzustellen, daß der in Absatz 2 festgelegte Vorrang von Bewerbern für Wohnbesitzwohnungen nur hinsichtlich eines nicht wohnberechtigten Mieters gilt.
- c) Die vom Ausschuß mehrheitlich gebilligte Fassung des § 62 c entspricht ebenfalls der Regierungsvorlage in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung. Eine Änderung ergibt sich jedoch insoweit, als in Absatz 3 die Kaufpreisbindung für den Fall einer späteren Übertragung des Wohnbesitzes nicht beibehalten wurde, nachdem auch im Weiterveräußerungsfalle nach § 62 d dieses Gesetzes entgegen der ursprünglichen Regierungsvorlage auf eine Kaufpreisbegrenzung verzichtet wurde. Danach ist sowohl bei einer späteren Einräumung des Wohnbesitzes nach § 62 b an den Wohnbesitzberechtigten wie bei einer Weiterveräußerung des Wohnbesitzes durch den Wohnbesitzberechtigten als auch bei der Vermögensabwicklung

nach § 62 f dieses Gesetzes jeweils der Verkehrswert zugrunde zu legen.

- d) Auch die vom Ausschuß gleichfalls mehrheitlich angenommene Fassung des § 62 d entspricht zunächst der Fassung der Regierungsvorlage nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung. Nachdem, wie bereits zu § 62 c erwähnt, wegen des Wegfalls der Kaufpreisbegrenzungen die Absätze 2 und 3 der Regierungsvorlage ersatzlos gestrichen wurden, wurde Absatz 4 der Regierungsvorlage als Absatz 2 hochgezogen. Dabei wurde auf Vorschlag der Koalitionsfraktionen die Berechtigung des Bauträgers, nach Satz 2 die Übertragung des Wohnbesitzes an sich verlangen zu können, auch auf den Fall ausgedehnt, daß der Wohnbesitzberechtigte die in dem Wohnbesitzbrief verbrieften Rechte verpfändet. Mit der ebenfalls auf Antrag der Koalitionsfraktionen eingefügten Verweisung in Absatz 2 Satz 4 auf § 4 Abs. 7 des Wohnungsbindungsgesetzes wird klargestellt, daß den nach § 569 a Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in das Dauerwohnrecht eingetretenen hausstandszugehörigen Familienangehörigen sowie dem Ehegatten die Wohnbesitzwohnung auch ohne Wohnberechtigungsbcheinigung überlassen werden darf.

- e) § 62 e Abs. 1 Satz 1 entspricht unverändert der Regierungsvorlage. Absatz 1 Satz 2 wurde infolge der vom Ausschuß beschlossenen Änderung des § 62 a Abs. 4 als gegenstandslos gestrichen.

Die Absätze 2 und 3 des § 62 e entsprechen ebenfalls im Ergebnis der Fassung der Regierungsvorlage nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung. Mit der von den Koalitionsfraktionen vorgeschlagenen Ergänzung des Absatzes 2 Nr. 2, daß der Bauträger das Nutzungsverhältnis nur kündigen kann, wenn der Wohnbesitzberechtigte seinerseits die Wohnbesitzrechte übertragen hat, ohne das Nutzungsverhältnis zu kündigen, wird das Grundprinzip des Wohnbesitzmodells verdeutlicht, daß das schuldrechtliche Dauerwohnrecht grundsätzlich die Eigennutzung voraussetzt und untrennbar mit einer gleichzeitigen wirtschaftlichen Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds verbunden ist. Die Ergänzung des Absatzes 3 dahin gehend, daß eine Kündigung des Nutzungsverhältnisses durch den Wohnbesitzberechtigten aus anderen als in dieser Bestimmung genannten Gründen ausgeschlossen ist, stellt ebenfalls nunmehr ausdrücklich klar, daß das Nutzungsverhältnis grundsätzlich unkündbar ist.

Die Absätze 4 und 5 entsprechen der Regierungsvorlage in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung.

- f) Die vom Ausschuß gebilligte Fassung des § 62 f berücksichtigt zunächst ebenfalls die sich aus den Vorschlägen des Bundesrates nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung ergebenden Änderungen. Entsprechend der vom Ausschuß beschlossenen allgemeinen Zielsetzung des Gesetzes, überwiegend Eigentumsmaßnahmen zu

fördern und demgemäß auch grundsätzlich die Überführung des Wohnbesitzes in volles Eigentum zuzulassen, wurde Absatz 1 auf Antrag der Koalitionsfraktionen dahin ergänzt, daß eine Vermögensabwicklung durch die Begründung von Wohnungseigentum mit Zustimmung aller Wohnbesitzberechtigten jederzeit, also auch noch während der Dauer der öffentlichen Förderung der Wohnbesitzwohnungen, zulässig ist. Ein Antrag des Abgeordneten Orgaß, die Umwandlung in Wohnungseigentum auch bei einem Verlangen von mehr als der Hälfte der Wohnbesitzberechtigten einer Wohnbesitzanlage zuzulassen, wurde von der Ausschlußmehrheit abgelehnt.

- g) § 62 g entspricht unverändert der Regierungsvorlage in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung.

Zu Nummer 20 a (neu) (§ 72)

Die Änderung des § 72 entspricht den Vorschlägen des Bundesrates nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung.

Zu Nummer 23 (neu) (§ 115 b)

Mit der von den Koalitionsfraktionen beantragten und vom Ausschuß mehrheitlich gebilligten Einfügung eines § 115 b in das Zweite Wohnungsbaugesetz wird die mit der Ergänzung des § 10 des Einkommensteuergesetzes und des § 2 des Wohnungsbau-Prämiengesetzes (Artikel 6 dieser Gesetzesvorlage) vorgesehene Begünstigung des Einsatzes von Bausparverträgen zum Erwerb von Wohnbesitz auch auf solche Wohnbesitzwohnungen ausgedehnt, die bereits vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes errichtet worden sind. Nach Angaben der Bundesregierung handelt es sich dabei um insgesamt etwa 200 Wohnbesitzwohnungen, die bereits im Vorgriff auf die vorliegende gesetzliche Regelung errichtet worden sind und die in die Vergünstigungen dieses Gesetzes einbezogen werden sollen. Damit können nunmehr Bausparverträge für den Erwerb dieser Wohnungen prämienschädlich eingesetzt werden.

Artikel 2

Die vom Ausschuß angenommene Fassung des Artikels 2 berücksichtigt bei der Anpassung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland die zu Artikel 1 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

Artikel 3

Die vom Ausschuß gebilligte Fassung des Artikels 3 berücksichtigt zunächst die Änderungsvorschläge des Bundesrates nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung und trägt zudem der Tatsache Rechnung, daß das Wohnungsbindungsgesetz, zuletzt durch das Wohnungsbauänderungsgesetz vom 21. Dezember 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 1970) geändert, zu einem Zeitpunkt geändert wurde, als die Regierungsvorlage — Drucksache 7/577 — bereits dem Deutschen Bundestag vorlag.

Zu § 4 hat der Ausschuß den neu anzufügenden Absatz 7 — die Änderung der Bezifferung ergibt

sich aus der obengenannten Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes — gegenüber der Regierungsvorlage in der sich aus der Gegenäußerung ergebenden Fassung auf Antrag der Koalitionsfraktionen modifiziert. Danach dürfen Wohnbesitzwohnungen im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zunächst nur solchen Bewerbern überlassen werden, die nach § 62 b Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes im Zeitpunkt der Ausstellung des Wohnbesitzbriefes eine gültige Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes vorlegen können. Erst wenn solche Bewerber nicht zu ermitteln sind, kommen in entsprechender Anwendung der Absätze 2, 6, 7 und 8 auch andere Wohnungssuchende in Frage.

Artikel 6

Artikel 6 entspricht der Fassung der Regierungsvorlage, deren unveränderte Annahme auch der Finanzausschuß des Deutschen Bundestages empfohlen hat. Die beschlossenen Änderungen tragen der Tatsache Rechnung, daß die Bezugsgesetze inzwischen mehrfach geändert wurden.

Ein Antrag der Fraktion der CDU/CSU, den Begünstigungszeitraum für die Tilgung der Darlehensschuld eines Kapitalansammlungsvertrages auf zehn Jahre auszudehnen, wurde von der Ausschlußmehrheit abgelehnt.

Artikel 7

Die Fassung des Artikels 7 berücksichtigt die Änderungsvorschläge des Bundesrates nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung.

Ein Antrag der Fraktion der CDU/CSU, jeden Erwerb eines Eigenheims oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung von der Grunderwerbsteuer zu befreien, fand mit Rücksicht auf die ungeklärten haushalts- und finanzpolitischen Auswirkungen nicht die Zustimmung der Ausschlußmehrheit. Der Ausschuß bekräftigte indessen einmütig die grundsätzliche Berechtigung des mit diesem Antrag verfolgten wohnungspolitischen Zwecks und sprach die Erwartung aus, daß dem Anliegen alsbald im Zusammenhang mit der notwendigen Erörterung weitergehender wohnungspolitischer Überlegungen Rechnung getragen werden sollte.

Artikel 9

Artikel 9 entspricht unverändert der Regierungsvorlage.

Ein Antrag der Fraktion der CDU/CSU, durch die auch vom Bundesrat als Artikel 9 a vorgeschlagene Änderung des Reichsheimstättengesetzes (§ 17) die Genehmigungspflicht für die Eintragung kündbarer Hypotheken oder Grundschulden wegen des unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwandes zu beiseitigen, fand nicht die Zustimmung der Ausschlußmehrheit.

Artikel 9 a (neu)

Die vom Ausschuß beschlossene Änderung des § 57 c des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung geht auf eine Empfehlung des Rechtsausschusses zurück. Danach wird der

Wohnbesitzberechtigte hinsichtlich der Beschränkung des Kündigungsrechts im Falle einer Zwangsversteigerung grundsätzlich dem Mieter gleichgestellt; als Beitrag für die Schaffung des Mietraums gilt der Kaufpreis für die Einräumung oder Übertragung des Wohnbesitzes.

Bonn, den 19. Februar 1975

Dr. Jahn (Münster)

Krockert

Berichterstatter

B. Antrag des Ausschusses

Der Bundestag wolle beschließen,

1. den Gesetzentwurf der Bundesregierung — Drucksache 7/577 — in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen;
2. die Gesetzentwürfe der Fraktion der CDU/CSU — Drucksachen 7/294, 7/2207 — mit der Annahme dieses Gesetzentwurfs für erledigt zu erklären;
3. die zu dem Gesetzentwurf eingegangenen Petitionen und Eingaben für erledigt zu erklären.

Bonn, den 19. Februar 1975

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Dr. Schneider

Dr. Jahn (Münster)

Krockert

Vorsitzender

Berichterstatter

Zusammenstellung

des von der Bundesregierung eingebrachten Entwurfs eines Gesetzes zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau

— Drucksache 7/577 —

mit den Beschlüssen des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (15. Ausschuß)

Entwurf

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau

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

Artikel 1

Anderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 1617), zuletzt geändert durch das **Wohnungsbauänderungsgesetz 1971 vom 17. Dezember 1971** (Bundesgesetzbl. I S. 1993), wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Förderung des Wohnungsbaues hat das Ziel, den Wohnungsmangel zu beseitigen, um eine ausreichende Wohnversorgung aller Bevölkerungskreise entsprechend den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen zu ermöglichen und diese namentlich für diejenigen Wohnungsuchenden sicherzustellen, die hierzu selbst nicht in der Lage sind. In ausreichendem Maße sind solche Wohnungen zu fördern, die die Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für kinderreiche Familien, gewährleisten. Die Förderung des **Neubaues** soll überwiegend der Bildung von Einzeleigentum dienen. Darüber hinaus soll der Dauerwohnbesitz besonders gefördert werden. Sparwille und Bereitschaft zur Selbsthilfe sollen hierzu angeregt werden.“

b) Die Absätze 3 bis 5 werden aufgehoben.

Beschlüsse des 15. Ausschusses

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau

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

Artikel 1.

Anderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 1617), zuletzt geändert durch das **Einführungsgesetz zum Einkommensteuerreformgesetz vom 21. Dezember 1974** (Bundesgesetzbl. I S. 3656), wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Förderung des Wohnungsbaues hat das Ziel, den Wohnungsmangel zu beseitigen, um eine ausreichende Wohnversorgung aller Bevölkerungskreise entsprechend den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen zu ermöglichen und diese namentlich für diejenigen Wohnungsuchenden sicherzustellen, die hierzu selbst nicht in der Lage sind. In ausreichendem Maße sind solche Wohnungen zu fördern, die die Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für kinderreiche Familien, gewährleisten. Die Förderung des **Wohnungsbaues** soll überwiegend der Bildung von Einzeleigentum dienen. Darüber hinaus soll der Dauerwohnbesitz besonders gefördert werden. Sparwille und Bereitschaft zur Selbsthilfe sollen hierzu angeregt werden.“

b) Die Absätze 3 bis 5 werden aufgehoben.

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

2. § 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird nach Buchstabe b folgender Buchstabe c eingefügt:
„c) Wohnbesitzwohnungen;“
- b) Die bisherigen Buchstaben c bis h werden Buchstaben d bis i.

3. Nach § 12 werden folgende §§ 12 a und 12 b eingefügt:

„§ 12 a

Wohnbesitzwohnungen

(1) Eine Wohnbesitzwohnung ist eine mit Mitteln öffentlicher Haushalte geförderte Wohnung, die von einem Bauträger im Sinne des Absatzes 2 mit der Bestimmung geschaffen wird, sie auf Grund eines mit einer Beteiligung an einem zweckgebundenen Vermögen verbundenen schuldrechtlichen Dauerwohnrechts (Wohnbesitz) einem Bewerber zur eigenen Nutzung zu überlassen, dem der Bauträger in einer Urkunde (Wohnbesitzbrief) *den Anspruch auf Einräumung des Wohnbesitzes bestätigt.*

(2) Als Bauträger der Wohnbesitzwohnungen kommen nur in Betracht

- a) Kommanditgesellschaften, bei denen die Kommanditisten das zweckgebundene Vermögen als Treuhänder für *die Inhaber der Wohnbesitzbriefe* halten,
- b) Aktiengesellschaften oder Gesellschaften mit beschränkter Haftung, die das zweckgebundene Vermögen als Treuhänder für *die Inhaber der Wohnbesitzbriefe* halten.

§ 12 b

Zweckgebundenes Vermögen

(1) Zweckgebundenes Vermögen im Sinne dieses Gesetzes sind

- a) bei einem Bauträger im Sinne des § 12 a Abs. 2 Buchstabe a die Kapitalanteile der Kommanditisten,
- b) bei einem Bauträger im Sinne des § 12 a Abs. 2 Buchstabe b die Einlagen der *Wohnbesitzbriefinhaber*, die diesen vertraglich zustehenden Erträge, *das Grundvermögen* und die Fremdmittel, die zur Deckung der für den Bau der Wohnbesitzwohnungen entstehenden Gesamtkosten bestimmt sind. Zu dem zweckgebundenen Vermögen gehört auch, was der Bauträger mit Mitteln dieses Vermögens oder durch ein Rechtsgeschäft, das sich auf dieses Vermögen bezieht, oder auf Grund

2. unverändert

3. Nach § 12 werden folgende §§ 12 a und 12 b eingefügt:

„§ 12 a

Wohnbesitzwohnungen

(1) Eine Wohnbesitzwohnung ist eine mit Mitteln öffentlicher Haushalte geförderte Wohnung, die von einem Bauträger im Sinne des Absatzes 2 mit der Bestimmung geschaffen wird, sie auf Grund eines mit einer Beteiligung an einem zweckgebundenen Vermögen verbundenen schuldrechtlichen Dauerwohnrechts (Wohnbesitz) einem Bewerber zur eigenen Nutzung zu überlassen, dem der Bauträger in einer Urkunde (Wohnbesitzbrief) **die Einräumung des Wohnbesitzes bestätigt.**

(2) Als Bauträger der Wohnbesitzwohnungen kommen nur in Betracht

- a) Kommanditgesellschaften, bei denen **die persönlich haftenden Gesellschafter nach dem Gesellschaftsvertrag keine Kapitalanteile haben dürfen** und die Kommanditisten das zweckgebundene Vermögen als Treuhänder für die **Wohnbesitzberechtigten** halten,
- b) Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder **Genossenschaften**, die das zweckgebundene Vermögen als Treuhänder für die **Wohnbesitzberechtigten** halten.

§ 12 b

Zweckgebundenes Vermögen

(1) Zweckgebundenes Vermögen im Sinne dieses Gesetzes sind

- a) **unverändert**
- b) bei einem Bauträger im Sinne des § 12 a Abs. 2 Buchstabe b die Einlagen der **Wohnbesitzberechtigten**, die diesen vertraglich zustehenden Erträge, **die für das zweckgebundene Vermögen erworbenen oder diesem zugeordneten Grundstücke** und die Fremdmittel, die zur Deckung der für den Bau der Wohnbesitzwohnungen entstehenden Gesamtkosten bestimmt sind. Zu dem zweckgebundenen Vermögen gehört auch, was der Bauträger mit Mitteln dieses Vermögens

Entwurf

eines hierzu gehörenden Rechts oder als Ersatz für die Zerstörung, Beschädigung oder Entziehung eines zu dem zweckgebundenen Vermögen gehörenden Gegenstandes erwirbt.

Die in § 12 a Abs. 2 bezeichneten Treuhänder haben das zweckgebundene Vermögen getrennt vom sonstigen Vermögen zu verwalten.

(2) Der Treuhänder haftet Dritten mit dem zweckgebundenen Vermögen nicht für Verbindlichkeiten, die sich nicht auf dieses Vermögen beziehen. Wird in das zweckgebundene Vermögen wegen einer Verbindlichkeit, für welche dieses Vermögen nicht haftet, die Zwangsvollstreckung betrieben, so können die Wohnbesitzbriefinhaber der Zwangsvollstreckung nach Maßgabe des § 771 der Zivilprozeßordnung widersprechen; der Treuhänder kann unter entsprechender Anwendung des § 767 Abs. 1 der Zivilprozeßordnung Einwendungen geltend machen.

(3) Im Falle des Konkurses über das Vermögen des Treuhänders gehört das zweckgebundene Vermögen nicht zur Konkursmasse. Das Treuhandverhältnis erlischt durch die Eröffnung des Konkursverfahrens. Der Konkursverwalter hat das zweckgebundene Vermögen auf einen neuen, von den Inhabern der Wohnbesitzbriefe mit der Mehrheit der Beteiligungen benannten Treuhänder zu übertragen und bis zur Übertragung zu verwalten. Von der Übertragung ab haftet der neue Treuhänder für Verbindlichkeiten, die sich auf das zweckgebundene Vermögen beziehen, mit diesem Vermögen. Die mit der Eröffnung des Konkursverfahrens verbundenen Rechtsfolgen treten hinsichtlich dieser Verbindlichkeiten nicht ein. § 418 des Bürgerlichen Gesetzbuches findet keine Anwendung."

4. § 24 erhält folgende Fassung:

„§ 24

Übernahme von Bürgschaften

(1) Der Bund kann zur Förderung von Maßnahmen im Sinne dieses Gesetzes, namentlich zugunsten des sozialen Wohnungsbaues, Bürgschaften, Garantien oder sonstige Gewährleistungen übernehmen.

(2) Die Übernahme erfolgt nach Maßgabe des Haushaltsgesetzes. Anträge auf Übernahme sind beim Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu stellen."

Beschlüsse des 15. Ausschusses

oder durch ein Rechtsgeschäft, das sich auf dieses Vermögen bezieht, oder auf Grund eines hierzu gehörenden Rechts oder als Ersatz für die Zerstörung, Beschädigung oder Entziehung eines zu dem zweckgebundenen Vermögen gehörenden Gegenstandes erwirbt.

Die in § 12 a Abs. 2 bezeichneten Treuhänder haben das zweckgebundene Vermögen getrennt vom sonstigen Vermögen zu verwalten.

(2) Der Treuhänder haftet Dritten mit dem zweckgebundenen Vermögen nicht für Verbindlichkeiten, die sich nicht auf dieses Vermögen beziehen. Wird in das zweckgebundene Vermögen wegen einer Verbindlichkeit, für welche dieses Vermögen nicht haftet, die Zwangsvollstreckung betrieben, so kann jeder Wohnbesitzberechtigte der Zwangsvollstreckung nach Maßgabe des § 771 der Zivilprozeßordnung widersprechen; der Treuhänder kann unter entsprechender Anwendung des § 767 Abs. 1 der Zivilprozeßordnung Einwendungen geltend machen.

(3) Im Falle des Konkurses über das Vermögen des Treuhänders gehört das zweckgebundene Vermögen nicht zur Konkursmasse. Das Treuhandverhältnis erlischt durch die Eröffnung des Konkursverfahrens. Der Konkursverwalter hat das zweckgebundene Vermögen auf einen neuen, von den Wohnbesitzberechtigten mit der Mehrheit der Beteiligungen benannten Treuhänder zu übertragen und bis zur Übertragung zu verwalten. Von der Übertragung ab haftet der neue Treuhänder für Verbindlichkeiten, die sich auf das zweckgebundene Vermögen beziehen, mit diesem Vermögen. Die mit der Eröffnung des Konkursverfahrens verbundenen Rechtsfolgen treten hinsichtlich dieser Verbindlichkeiten nicht ein. § 418 des Bürgerlichen Gesetzbuches findet keine Anwendung."

4. § 24 erhält folgende Fassung:

„§ 24

Übernahme von Bürgschaften

(1) Der Bund kann zur Förderung von Maßnahmen im Sinne dieses Gesetzes, namentlich zugunsten des sozialen Wohnungsbaues, Bürgschaften, Garantien oder sonstige Gewährleistungen übernehmen. Er kann sie auch zur Förderung des Baues gewerblicher Räume übernehmen, wenn der Bau der gewerblichen Räume im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen geboten erscheint.

(2) unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

5. § 26 erhält folgende Fassung:

„§ 26

Schwerpunkte der öffentlichen Förderung

(1) Zur Verwirklichung der in § 1 bestimmten Ziele und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind die öffentlichen Mittel so einzusetzen, daß die Wohnbedürfnisse der nach § 25 begünstigten Wohnungsuchenden durch den Bau von Wohnungen der in § 2 Abs. 2 genannten Arten befriedigt werden. Dabei ist bevorzugt die Bildung von **Einzel Eigentum, insbesondere durch den Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen**, sodann die Schaffung von Dauerwohnbesitz, **insbesondere durch den Bau von Wohnbesitzwohnungen**, zu fördern.

(2) Beim Einsatz der öffentlichen Mittel nach Absatz 1 ist zugleich zu gewährleisten, daß

1. der Wohnungsbau in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf sowie im Zusammenhang mit städtebaulichen Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz,
2. der Wohnungsbau für kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und Schwerbehinderte

vordringlich gefördert wird. Als junge Ehepaare sind diejenigen zu berücksichtigen, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat; als ältere Menschen sind diejenigen zu berücksichtigen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben.

(3) Den sonstigen Wohnbedürfnissen soll angemessen Rechnung getragen werden, insbesondere sind auch die Wohnbedürfnisse

- a) der *alleinstehenden Frauen*,
- b) der Tuberkulosekranken und Tuberkulosebedrohten,
- c) der Vertriebenen und Flüchtlinge im Sinne des Bundesvertriebenengesetzes,
- d) der Heimkehrer, die nach dem 31. Dezember 1948 zurückgekehrt sind,
- e) der Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung und ihnen Gleichgestellten sowie
- f) der Berechtigten nach dem Häftlingshilfegesetz

zu berücksichtigen.

5. § 26 erhält folgende Fassung:

„§ 26

Schwerpunkte der öffentlichen Förderung

(1) Zur Verwirklichung der in § 1 bestimmten Ziele und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind die öffentlichen Mittel so einzusetzen, daß die Wohnbedürfnisse der nach § 25 begünstigten Wohnungsuchenden durch den Bau von Wohnungen der in § 2 Abs. 2 genannten Arten befriedigt werden. Dabei ist bevorzugt die Bildung von **Einzel Eigentum durch den Bau von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen** zu fördern, sodann die Schaffung von Dauerwohnbesitz durch den Bau von Wohnbesitzwohnungen **und Genossenschaftswohnungen**; bei **Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel für den Bau von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen sind zunächst diejenigen Bauvorhaben zu berücksichtigen, bei denen sichergestellt ist, daß durch Selbsthilfe eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 10 vom Hundert der Baukosten erbracht wird.**

(2) **unverändert**

(3) Den sonstigen Wohnbedürfnissen soll angemessen Rechnung getragen werden, insbesondere sind auch die Wohnbedürfnisse

- a) der **Alleinstehenden**,
- b) **unverändert**
- c) der Vertriebenen und Flüchtlinge im Sinne des Bundesvertriebenengesetzes **und der Zuwanderer**,
- d) **unverändert**
- e) **unverändert**
- f) **unverändert**

zu berücksichtigen.

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

(4) Bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel sind förderungsfähige Bauvorhaben von privaten Bauherren, gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen, Organen der staatlichen Wohnungspolitik, Gemeinden, Gemeindeverbänden, anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts und sonstige Bauherren in gleicher Weise ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren zu berücksichtigen."

(4) unverändert

6. § 28 wird aufgehoben.

6. unverändert

7. § 30 erhält folgende Fassung:

7. § 30 erhält folgende Fassung:

„§ 30

„§ 30

Verteilung der öffentlichen Mittel durch die obersten Landesbehörden

Verteilung der öffentlichen Mittel durch die obersten Landesbehörden

Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden haben die öffentlichen Mittel nach den jährlich fortgeschriebenen Wohnungsbauprogrammen in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung so zu verteilen, daß der Wohnungsbau nach den in § 26 bestimmten Schwerpunkten, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Bundesprogramms für städtebauliche Maßnahmen, gefördert wird. § 61 bleibt unberührt."

Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden haben die öffentlichen Mittel nach den jährlich fortgeschriebenen Wohnungsbauprogrammen in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung so zu verteilen, daß der Wohnungsbau nach den in § 26 bestimmten Schwerpunkten, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Bundesprogramms für städtebauliche Maßnahmen, gefördert wird."

8. Die §§ 31 und 32 erhalten folgende Fassung:

8. Die §§ 31 und 32 erhalten folgende Fassung:

„§ 31

„§ 31

Berichterstattung durch die obersten Landesbehörden

Berichterstattung durch die obersten Landesbehörden

Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden *haben* dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau *monatlich* über die bewilligten und ausgezahlten Mittel für den Wohnungsbau im Sinne des Gesetzes sowie über die Zahl der geförderten Wohnungen und die Art ihrer Förderung zu berichten."

Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden **unterrichten** den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau über die bewilligten und ausgezahlten Mittel für den Wohnungsbau im Sinne **dieses** Gesetzes sowie über die Zahl der geförderten Wohnungen und die Art ihrer Förderung."

§ 32

§ 32

Bewilligungsstatistik

Bewilligungsstatistik

(1) Über die Auswirkungen dieses Gesetzes ist eine Bundesstatistik *durchzuführen*.

(1) Über die Auswirkungen dieses Gesetzes ist eine Bundesstatistik **zu führen**.

(2) Bei dieser Statistik werden für jedes Bauvorhaben erfaßt:

(2) Bei dieser Statistik werden für jedes Bauvorhaben erfaßt:

1. der Bauherr;
2. Lage und *Fläche* der Grundstücke sowie das Eigentumsverhältnis;
3. Art, Fläche, Rauminhalt und städtebauliche Zweckbestimmung des Bauvorhabens und die Art der Gebäude;

1. unverändert
2. Lage und **Größe** der Grundstücke sowie das Eigentumsverhältnis;
3. unverändert

Entwurf	Beschlüsse des 15. Ausschusses
4. Anzahl, Größe, Ausstattung und Zweckbindung der Wohnungen sowie die Rechtsform ihrer Nutzung; Anzahl der Heimplätze;	4. unverändert
5. veranschlagte Gesamtkosten und ihre Zusammensetzung;	5. unverändert
6. Art und Umfang der Finanzierung und der öffentlichen Förderung;	6. unverändert
7. monatliche Durchschnittsmiete oder -belastung.	7. unverändert
(3) Auskunftspflichtig sind die Bewilligungsstellen.	(3) unverändert
(4) Einzelangaben über die nach Absatz 2 erfaßten Sachverhalte dürfen für Zwecke der Landes- und Regionalplanung und des Städtebaus den zuständigen Stellen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände zugänglich gemacht werden. Die Vorschriften der §§ 12 und 13 des Gesetzes über die Statistik für Bundeszwecke gelten entsprechend."	(4) unverändert
9. § 33 wird wie folgt geändert:	9. § 33 wird wie folgt geändert:
a) In Absatz 1 wird der letzte Satz gestrichen.	a) unverändert
b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:	b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:
„(3) Zum Bau von Wohnbesitzwohnungen im Sinne des § 12 a können dem Bauträger öffentliche Mittel bewilligt werden wenn,	„(3) Zum Bau von Wohnbesitzwohnungen im Sinne des § 12 a können dem Bauträger öffentliche Mittel bewilligt werden, wenn
a) die Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 2 auch bei den Treuhändern vorliegen,	a) unverändert
b) angenommen werden kann, daß die Belange der <i>Inhaber der Wohnbesitzbriefe</i> ausreichend gewahrt werden und	b) angenommen werden kann, daß die Belange der Wohnbesitzberechtigten ausreichend gewahrt werden und
c) eine ordnungsmäßige Verwaltung des zweckgebundenen Vermögens gewährleistet ist.	c) unverändert
Ist ein Betreuungsunternehmen im Sinne des § 37 Abs. 2 oder ein Kreditinstitut Treuhänder, so bedarf es in der Regel keiner näheren Prüfung seiner Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit."	
c) Die Absätze 3 und 4 werden Absätze 4 und 5.	c) unverändert
10. § 35 wird wie folgt geändert:	10. § 35 wird wie folgt geändert:
a) Die Überschrift erhält die Fassung:	a) unverändert
„Eigenleistungen für den Bau von Familienheimen und Eigentumswohnungen"	
	a1) Absatz 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:
	„Ein Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau eines Familienheimes oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung darf nicht wegen unzulänglicher Eigenleistung abgelehnt werden, wenn der Bauherr

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

- b) Es wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Für den Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, daß eine Eigenleistung, die mindestens 10 v. H. der anteiligen Gesamtkosten des Bauvorhabens beträgt, bei kinderreichen Familien und jungen Ehepaaren nicht als unzulänglich angesehen werden darf, wenn die Belastung für den Bauherrn auch unter Berücksichtigung eines Anspruchs auf Wohngeld tragbar erscheint. Absatz 2 Satz 1 gilt entsprechend.“

oder der Bewerber eine Eigenleistung erbringt, die zum Bau vergleichbarer Mietwohnungen gefordert wird.“

- b) Es wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Eine Eigenleistung, die mindestens 10 v. H. der anteiligen Gesamtkosten des Bauvorhabens beträgt, darf bei kinderreichen Familien und jungen Ehepaaren nicht als unzulänglich angesehen werden, wenn die Belastung für den Bauherrn tragbar scheint; dabei ist ein Anspruch auf Wohngeld zu berücksichtigen. Absatz 2 bleibt unberührt.“

- 10a. Nach § 36 wird folgender § 36 a eingefügt:

„§ 36 a

**Bürgschaften zur Vor- oder
Zwischenfinanzierung von Eigenleistungen**

Für Darlehen, die beim Bau von Familienheimen, eigengenutzten Eigentumswohnungen und Wohnbesitzwohnungen, insbesondere für kinderreiche Familien und junge Ehepaare, der Vor- oder Zwischenfinanzierung der Eigenleistungen dienen, sollen Bürgschaften übernommen werden, für die der Bund Rückbürgschaften nach § 24 übernimmt.“

11. § 37 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Das Bauvorhaben soll nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, wenn die Haftung des Betreuers gegenüber dem Bauherrn in einem unangemessenen Ausmaß eingeschränkt ist.“

11. § 37 wird wie folgt geändert:

- a) **unverändert**

- a1) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Betreuungsunternehmen im Sinne des Absatzes 1 sind:

- a) *Organe der staatlichen Wohnungspolitik, zu deren Aufgaben nach ihrer Satzung die Betreuung von Bauherren gehört, gemeinnützige Wohnungsunternehmen und gemeinnützige ländliche Siedlungsunternehmen,*
- b) *andere Unternehmen, die am (Inkrafttreten des Änderungsgesetzes) als Betreuungsunternehmen nach diesem Gesetz zugelassen waren oder als zugelassen galten,*
- c) *sonstige Unternehmen, wenn und solange sie die Erlaubnis für die Betreuung von Bauvorhaben nach § 34 c der Gewerbeordnung haben und durch die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zustän-*

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

dige oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle als Betreuungsunternehmen für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zugelassen sind.

Die zuständige oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle kann in den Fällen des Buchstaben b die Zulassung als Betreuungsunternehmen und in den Fällen des Buchstaben c die Zulassung als Betreuungsunternehmen für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zurücknehmen oder widerrufen, wenn das Unternehmen es beantragt oder wenn es die erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit nicht besitzt oder sich nicht einer laufenden Prüfung oder einer von der zuständigen Stelle verlangten besonderen Prüfung unterzieht oder mehr als fünf Jahre nicht als Betreuungsunternehmen tätig geworden ist."

b) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

"(3) Der Betreuer kann von dem Bauherrn für die Betreuungstätigkeit und, falls das Bauvorhaben nicht zur Ausführung kommt, für die Bearbeitung des Betreuungsantrages eine angemessene Gebühr verlangen. Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden werden ermächtigt, Rahmenbestimmungen über die Betreuungsgebühren zu erlassen. Solange Rahmenbestimmungen nicht erlassen sind, gilt die Gebühr als angemessen, die nach den Vorschriften über die Berechnung der Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Baunebenkosten angesetzt werden kann."

b) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

"(3) Betreuer und Beauftragte können für ihre Tätigkeit ein angemessenes Entgelt verlangen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Rahmenbestimmungen über die Betreuungsentgelte zu erlassen; sie können diese Ermächtigung auf die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden übertragen. Solange Rahmenbestimmungen nicht erlassen sind, gilt das Entgelt als angemessen, das nach den Vorschriften über die Berechnung der Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Baunebenkosten angesetzt werden kann."

12. § 42 wird wie folgt geändert:

12. § 42 erhält folgende Fassung:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

"(1) Die öffentlichen Mittel können als Darlehen zur Deckung der für den Bau der Wohnungen entstehenden Gesamtkosten (öffentliche Baudarlehen) sowie als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen eingesetzt werden."

b) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

"(4) Das öffentliche Baudarlehen kann in besonderen Fällen auch für die Restfinanzierung bewilligt werden. Dem Bauherrn von eigengenutzten Eigentumswohnungen und Wohnbesitzwohnungen kann das öffentliche Baudarlehen vorübergehend auch zur Voroder Zwischenfinanzierung von Eigenleistungen bewilligt werden, soweit andere Mittel zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffen sind."

c) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

"(5) Öffentliche Mittel können auch einem Unternehmen darlehensweise zur vorüber-

„§ 42

Einsatz der öffentlichen Mittel

(1) Die öffentlichen Mittel können als Darlehen zur Deckung der für den Bau der Wohnungen entstehenden Gesamtkosten (öffentliche Baudarlehen) eingesetzt werden. Neben oder an Stelle von öffentlichen Baudarlehen können öffentliche Mittel auch als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen (Aufwendungsdarlehen, Aufwendungszuschüsse), als Zuschüsse zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen (Zinszuschüsse) oder als Darlehen zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen oder Tilgungen (Annuitätsdarlehen) bewilligt werden. Für Aufwendungsdarlehen und für Annuitätsdarlehen gelten die Vorschriften des § 88 Abs. 3 und des § 88 b Abs. 3 Buchstabe b entsprechend.

(2) Öffentliche Baudarlehen sollen für die nachstellige Finanzierung bewilligt werden. Sie können in besonderen Fällen vorübergehend auch für die erststellige Finanzierung bewilligt werden, wenn die Verhältnisse des

Entwurf

gehenden Vortfinanzierung des Baues von Eigenheimen, Kaufeigenheimen, Kleinsiedlungen, Eigentumswohnungen, Kaufeigentumswohnungen und Wohnbesitzwohnungen, die mit öffentlichen Baudarlehen gefördert werden sollen, bewilligt werden."

d) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

"(6) Als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen (Aufwendungsdarlehen, Aufwendungszuschüsse) können öffentliche Mittel auch in der Form von Darlehen zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen oder Tilgungen (Annuitätsdarlehen) oder von Zuschüssen zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen (Zinszuschüsse) bewilligt werden; sie sollen befristet gewährt werden, wenn dies im Hinblick auf die allgemeine Einkommensentwicklung der Personengruppe, für die die Wohnungen bestimmt sind, gerechtfertigt ist. Für Aufwendungsdarlehen und Annuitätsdarlehen gelten die Vorschriften des § 88 Abs. 3 und des § 88 b Abs. 3 Buchstabe b entsprechend."

13. In § 45 werden folgende Absätze 8 und 9 angefügt:

"(8) Dem Bauträger von Wohnbesitzwohnungen sind auf Antrag Familienzusatzdarlehen zugunsten der *Inhaber von Wohnbesitzbriefen* unter entsprechender Anwendung der Vorschriften der Absätze 1, 2, 4 bis 6 mit der Maßgabe zu gewähren, daß die Verhältnisse derselben im Zeitpunkt der Ausstellung des Wohnbesitzbriefes maßgebend sind; bei einer Änderung der Verhältnisse zugunsten des *Wohnbesitzbriefinhabers* bis zum Ablauf des dritten Monats nach Bezugsfertigkeit der Wohnung sind die geänderten Verhältnisse maßgebend. Die Familienzusatzdarlehen sind in der nach Absatz 1 für den Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen bestimmten Höhe zu bewilligen. Der Bauträger ist verpflichtet, die Familienzusatzdarlehen als Ersatz der Eigenleistung der begünstigten *Wohnbesitzbriefinhaber* einzusetzen und auf deren Beteiligungen anzurechnen; er ist berechtigt, von ihnen die Erstattung der nach Absatz 4 zu erbringenden Tilgungsleistungen zu verlangen.

(9) Überträgt nach der Bewilligung eines Familienzusatzdarlehens gemäß Absatz 8 der *Inhaber des Wohnbesitzbriefes* den Wohnbesitz, so ist das Familienzusatzdarlehen zurückzuzah-

Beschlüsse des 15. Ausschusses

Kapitalmarktes es erfordern; ihre Ersetzung aus Mitteln des Kapitalmarktes soll jedoch im Darlehensvertrag für den Fall vorbehalten werden, daß die Verhältnisse des Kapitalmarktes dies gestatten.

(3) Öffentliche Baudarlehen können in besonderen Fällen auch für die Restfinanzierung bewilligt werden. Den Bauherren von Familienheimen, eigengenutzten Eigentumswohnungen, Wohnbesitzwohnungen und Genossenschaftswohnungen können öffentliche Baudarlehen vorübergehend auch zur Vor- oder Zwischenfinanzierung von Eigenleistungen bewilligt werden, soweit andere Mittel zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffen sind.

(4) Öffentliche Mittel können auch einem Unternehmen darlehnsweise zur vorübergehenden Vorfinanzierung des Baues von Familienheimen, eigengenutzten Eigentumswohnungen, Wohnbesitzwohnungen und Genossenschaftswohnungen, die mit öffentlichen Baudarlehen gefördert werden sollen, bewilligt werden."

13. § 45 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Satz 2 erhält folgende Fassung:

"Ein Elternteil ist nicht zu berücksichtigen, wenn sein Jahreseinkommen den Betrag von 5 000 Deutsche Mark übersteigt."

b) Nach Absatz 7 werden folgende Absätze 8 und 9 angefügt:

"(8) Dem Bauträger von Wohnbesitzwohnungen sind auf Antrag Familienzusatzdarlehen zugunsten der **Wohnbesitzberechtigten** unter entsprechender Anwendung der Vorschriften der Absätze 1, 2, 4 bis 6 zu gewähren. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Ausstellung des Wohnbesitzbriefes; bei einer Änderung der Verhältnisse zugunsten des **Wohnbesitzberechtigten** bis zum Ablauf des dritten Monats nach Bezugsfertigkeit der Wohnung sind die geänderten Verhältnisse maßgebend. Die Familienzusatzdarlehen sind in der nach Absatz 1 für den Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen bestimmten Höhe zu bewilligen. Der Bauträger ist verpflichtet, die Familienzusatzdarlehen als Ersatz der Eigenleistung der begünstigten **Wohnbesitzberechtigten** einzusetzen und auf deren Beteiligungen anzurechnen; er ist berechtigt, von ihnen die Erstattung der nach Absatz 4 zu erbringenden Tilgungsleistungen zu verlangen.

(9) Das Familienzusatzdarlehen ist zurückzuzahlen, soweit bei einer **Übereignung der geförderten Wohnung auf einen Rechtsnachfolger** nach dessen persönlichen Verhältnis-

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

len, soweit nach den persönlichen Verhältnissen des Rechtsnachfolgers im Zeitpunkt der Übertragung die Voraussetzungen für die Gewährung eines Familienzusatzdarlehens nicht vorliegen.“

sen die Voraussetzungen für die Gewährung eines Familienzusatzdarlehens nicht vorliegen. Bei der Übertragung des Wohnbesitzes ist der Bauträger berechtigt, von dem bisherigen Begünstigten die Erstattung des nach Satz 1 zurückzuzahlenden Familienzusatzdarlehens zu verlangen.“

14. In § 48 Abs. 1 wird Satz 2 gestrichen.

14. unverändert

15. § 48 a wird aufgehoben.

15. unverändert

16. § 50 wird wie folgt geändert:

16. § 50 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Annahme von Finanzierungsbeiträgen der Wohnungsuchenden als Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen zum Bau von öffentlich geförderten Wohnungen kann von der Bewilligungsstelle bis zu einem Höchstbetrag zugelassen werden, der den Erfordernissen der Finanzierung des Bauvorhabens Rechnung trägt. Für Wohnbesitzwohnungen *ist* die Annahme von Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen nicht *zulässig*.“

„(2) Die Annahme von Finanzierungsbeiträgen der Wohnungsuchenden als Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen zum Bau von öffentlich geförderten Wohnungen kann von der Bewilligungsstelle bis zu einem Höchstbetrag zugelassen werden, der den Erfordernissen der Finanzierung des Bauvorhabens Rechnung trägt. Für Wohnbesitzwohnungen **darf** die Annahme von Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen nicht **zugelassen werden**.“

b) Absatz 3 wird aufgehoben.

b) unverändert

c) In Absatz 5 wird im Buchstaben b das Semikolon durch einen Punkt ersetzt und Buchstabe c gestrichen.

c) unverändert

17. § 54 wird wie folgt geändert:

17. § 54 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird durch folgende Absätze 2 und 3 ersetzt:

a) Absatz 2 wird durch folgende Absätze 2 und 3 ersetzt:

„(2) In dem Veräußerungsvertrag ist vorzusehen, daß die Nutzungen und Lasten des Kaufeigenheims alsbald nach Bezugsfertigkeit des Kaufeigenheims oder, wenn der Veräußerungsvertrag erst nach der Bezugsfertigkeit abgeschlossen wird, alsbald nach Vertragsabschluß auf den Bewerber übergehen. In dem Veräußerungsvertrag ist weiter vorzusehen, daß dem Bewerber das Eigentum spätestens übertragen wird, sobald die im Vertrag hierfür vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sind. *Bei einer Vor- oder Zwischenfinanzierung der Eigenleistung ist die Übertragung des Eigentums spätestens für den Zeitpunkt zu vereinbaren, an dem die Eigenleistung angespart worden ist und zur Ersetzung der Vor- oder Zwischenfinanzierung bereitsteht, spätestens jedoch bis zum Ablauf von zehn Jahren seit Bezugsfertigkeit; der Anspruch des Bewerbers auf Übertragung ist durch eine Auflassungsvormerkung zu sichern.*

„(2) In dem Veräußerungsvertrag ist vorzusehen, daß die Nutzungen und Lasten des Kaufeigenheims alsbald nach Bezugsfertigkeit des Kaufeigenheims oder, wenn der Veräußerungsvertrag erst nach der Bezugsfertigkeit abgeschlossen wird, alsbald nach Vertragsabschluß auf den Bewerber übergehen. In dem Veräußerungsvertrag ist weiter vorzusehen, daß dem Bewerber das Eigentum übertragen wird, sobald die im Vertrag hierfür vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sind, **insbesondere der Kaufpreis erbracht ist. Verpflichtet sich der Bauherr gegenüber Dritten, für Verbindlichkeiten des Bewerbers aus der Finanzierung des Kaufpreises einzustehen, so kann vereinbart werden, daß das Eigentum spätestens übertragen wird, wenn der Bauherr von seiner Verpflichtung freigestellt ist.** Der Anspruch des Bewerbers auf Übertragung **des Eigentums** ist durch eine Auflassungsvormerkung zu sichern.

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

(3) Die Übertragung des Eigentums darf nicht davon abhängig gemacht werden, daß das Grundstück als Heimstätte im Sinne des Reichsheimstättengesetzes ausgegeben wird."

(3) unverändert

b) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden Absätze 4 und 5.

b) unverändert

18. In Teil III, Zweiter Abschnitt, werden folgende Überschriften geändert:

18. unverändert

a) Die Überschrift des Zweiten Abschnitts erhält die Fassung:

**„Sondervorschriften zur Förderung der
Bildung von Einzeleigentum und
Dauerwohnbesitz“**

b) Die Überschrift des Dritten Titels erhält die Fassung:

**„Öffentliche geförderte
Eigentumswohnungen, Wohnbesitzwohnun-
gen und Genossenschaftswohnungen“**

19. § 61 wird durch folgende §§ 61 und 61 a ersetzt:

19. § 61 erhält folgende Fassung:

„§ 61

**Mittelzuteilung für den Bau von Eigentums-
wohnungen, Wohnbesitzwohnungen
und Genossenschaftswohnungen**

Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden sollen zur Förderung des Baues von eigengenutzten Eigentumswohnungen, Kaufeigentumswohnungen, Wohnbesitzwohnungen und Genossenschaftswohnungen öffentliche Mittel gemäß §§ 26 und 30 so zuteilen, daß die Nachfrage nach diesen Wohnungen unter Berücksichtigung des sonstigen Wohnungsbedarfs bevorzugt gedeckt werden kann.

§ 61 a

Förderung von Kaufeigentumswohnungen

(1) Für die Förderung des Baues von Kaufeigentumswohnungen gelten die Vorschriften des § 54 mit der Maßgabe entsprechend, daß der Anspruch auf Übertragung des Wohnungseigentums von dem einzelnen Bewerber geltend gemacht werden kann, sobald er die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt hat. Hinsichtlich der Bemessung des Kaufpreises der Bewerber für Kaufeigentumswohnungen und des Vertragsabschlusses gelten die Vorschriften der §§ 54 a, 55 und 56 entsprechend.

(2) Für Darlehen, die der Finanzierung des Baues von Kaufeigentumswohnungen für kinderreiche Familien und junge Ehepaare dienen, namentlich für Darlehen zu Vor- oder Zwischenfinanzierung der Eigenleistungen, sollen Bürg-

„§ 61

Förderung von Kaufeigentumswohnungen

Für die Förderung des Baues von Kaufeigentumswohnungen gelten hinsichtlich der Übertragung des Wohnungseigentums auf den einzelnen Bewerber die Vorschriften des § 54 entsprechend. Hinsichtlich der Bemessung des Kaufpreises, der Bewerber für Kaufeigentumswohnungen und des Vertragsabschlusses gelten die Vorschriften der §§ 54 a, 55 und 56 entsprechend."

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

schaften übernommen werden, für die der Bund Rückbürgschaften nach Maßgabe des § 24 übernimmt."

20. Nach § 62 werden folgende §§ 62 a bis 62 g eingefügt:

„§ 62 a

Förderung von Wohnbesitzwohnungen

(1) Für den Bau von Wohnbesitzwohnungen dürfen öffentliche Mittel dem Bauträger unter den Voraussetzungen des § 33 nur bewilligt werden, wenn vertraglich sichergestellt ist, daß der Bauträger den Bewerbern Wohnbesitz nach Maßgabe der §§ 12 a, 12 b und 62 b bis 62 g einräumt und dies in dem Wohnbesitzbrief bestätigt. Die Bewilligung ist mit entsprechenden Auflagen zu verbinden; § 54 Abs. 5 gilt entsprechend. Für den Fall einer schuldhaften Verletzung der aus den Auflagen folgenden Verpflichtungen sind Vertragsstrafen vorzusehen; dabei ist sicherzustellen, daß diese nicht zu Lasten der Inhaber der Wohnbesitzbriefe oder des zweckgebundenen Vermögens erbracht werden.

(2) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden können vorschreiben, daß die Bewilligung der öffentlichen Mittel mit der Auflage verbunden wird, von ihnen aufgestellte oder genehmigte Musterverträge zu verwenden, die die Rechte und Pflichten der Wohnbesitzbriefinhaber und des Bauträgers nach den Vorschriften der §§ 12 a, 12 b und 62 b bis 62 g im einzelnen regeln.

(3) Für die Förderung der Wohnbesitzwohnungen mit öffentlichen Mitteln sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, hinsichtlich der sonstigen Voraussetzungen und des Umfangs der Förderung die Vorschriften entsprechend anzuwenden, die für die Förderung von eigengenutzten Eigentumswohnungen gelten, insbesondere die Vorschriften der §§ 39, 43 Abs. 2, 44 Abs. 3 und 48. Die Vorschriften des § 69 finden auf Wohnbesitzwohnungen keine Anwendung.

(4) Für Darlehen, die der Finanzierung des Baues von Wohnbesitzwohnungen dienen, namentlich für Darlehen zur Vor- und Zwischenfinanzierung von Eigenleistungen, sollen Bürgschaften übernommen werden, für die der Bund Rückbürgschaften nach Maßgabe des § 24 übernimmt.

20. Nach § 62 werden folgende §§ 62 a bis 62 g eingefügt:

„§ 62 a

Förderung von Wohnbesitzwohnungen

(1) Für den Bau von Wohnbesitzwohnungen dürfen öffentliche Mittel dem Bauträger unter den Voraussetzungen des § 33 nur bewilligt werden, wenn vertraglich sichergestellt ist, daß der Bauträger den Bewerbern Wohnbesitz nach Maßgabe der §§ 12 a, 12 b und 62 b bis 62 g einräumt und dies in dem Wohnbesitzbrief bestätigt. **Ist der Bauträger eine Kommanditgesellschaft, so ist vertraglich auch sicherzustellen, daß der Kommanditist die nach diesen Vorschriften zu begründenden Rechte und Pflichten des Bauträgers übernimmt.** Die Bewilligung ist mit entsprechenden Auflagen zu verbinden; § 54 Abs. 5 gilt entsprechend. Für den Fall einer schuldhaften Verletzung der aus den Auflagen folgenden Verpflichtungen sind Vertragsstrafen vorzusehen; dabei ist sicherzustellen, daß diese nicht zu Lasten der **Wohnbesitzberechtigten** oder des zweckgebundenen Vermögens erbracht werden.

(2) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden können vorschreiben, daß die Bewilligung der öffentlichen Mittel mit der Auflage verbunden wird, von ihnen aufgestellte oder genehmigte Musterverträge zu verwenden, die die Rechte und Pflichten der **Wohnbesitzberechtigten** und des Bauträgers nach den Vorschriften der §§ 12 a, 12 b und 62 b bis 62 g im einzelnen regeln.

(3) **unverändert**

(4) Für die Überlassung der Wohnbesitzwohnungen gelten im übrigen die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches für Mietverhältnisse über Wohnraum, soweit sich aus diesem Gesetz insbesondere aus § 62 e, nichts anderes ergibt."

Entwurf

§ 62 b

Bewerber für Wohnbesitzwohnungen

(1) Wohnbesitz darf nur Bewerbern eingeräumt werden, *bei denen im Zeitpunkt der Ausstellung des Wohnbesitzbriefes die Voraussetzungen des § 25 gegeben sind.*

(2) Hat der Bauträger eine Wohnung vorübergehend vermietet, ohne Wohnbesitz einzuräumen, so geht das Verlangen des Mieters auf Erwerb des Wohnbesitzes dem Verlangen eines anderen berechtigten Bewerbers vor; § 56 Abs. 3 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

(3) *Die Absätze 1 und 2 gelten auch bei einer weiteren Übertragung des Wohnbesitzes auf andere Bewerber.*

§ 62 c

Einräumung des Wohnbesitzes

(1) Der Bauträger hat sich gegenüber den Bewerbern für Wohnbesitzwohnungen zu verpflichten, ein schuldrechtliches Dauerwohnrecht einzuräumen, das mit einer Beteiligung an dem zweckgebundenen Vermögen verbunden ist. Das Dauerwohnrecht muß für eine bestimmte Wohnung begründet werden. Über die Einräumung des Wohnbesitzes ist ein Wohnbesitzbrief auszustellen, in dem der Name des *Berechtigten (Inhaber des Wohnbesitzbriefes)* einzutragen und die Wohnung zu bezeichnen ist.

(2) Für die Einräumung des Wohnbesitzes darf als Kaufpreis höchstens der Betrag gefordert werden, der als anteilige Eigenleistung für den Erwerb des Baugrundstücks und den Bau der Wohnung erforderlich ist, *die dem Inhaber des Wohnbesitzbriefes überlassen werden soll.* Die Eigenleistung soll in der Regel nicht mehr als 15 v. H. der anteiligen Gesamtkosten für die Wohnung betragen. Der Kaufpreis ist im Wohnbesitzbrief anzugeben (Nennbetrag). Die Summe der Nennbeträge aller Wohnbesitzbriefe muß dem Betrag entsprechen, der für den Bau aller Wohnungen als Eigenleistung erbracht wird.

(3) Neben dem Kaufpreis kann ein Aufschlag zur Deckung der Kosten erhoben werden, die im Zusammenhang mit der Bildung des zweckgebundenen Vermögens und durch die Einräumung des Wohnbesitzes entstehen, jedoch nicht mehr als 2 v. H. des Kaufpreises. Wird der Wohnbesitz erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnung eingeräumt,

Beschlüsse des 15. Ausschusses

§ 62 b

Bewerber für Wohnbesitzwohnungen

(1) Wohnbesitz darf nur **einem Bewerber eingeräumt oder übertragen werden, der dem Bauträger eine im Zeitpunkt der Ausstellung des Wohnbesitzbriefes gültige Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (§ 5 des Wohnungsbindungsgesetzes) übergibt.**

(2) Hat der Bauträger eine Wohnung vorübergehend **an einen Wohnberechtigten im Sinne von Absatz 1** vermietet, ohne Wohnbesitz einzuräumen **oder zu übertragen**, so geht das Verlangen des **wohnberechtigten** Mieters auf Erwerb des Wohnbesitzes dem Verlangen eines anderen berechtigten Bewerbers vor; § 56 Abs. 3 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

Absatz 3 entfällt

§ 62 c

Einräumung des Wohnbesitzes

(1) Der Bauträger hat sich gegenüber den Bewerbern für Wohnbesitzwohnungen zu verpflichten, ein schuldrechtliches Dauerwohnrecht einzuräumen, das mit einer Beteiligung an dem zweckgebundenen Vermögen verbunden ist. Das Dauerwohnrecht muß für eine bestimmte Wohnung begründet werden. Über die Einräumung des Wohnbesitzes ist ein Wohnbesitzbrief auszustellen, in dem der Name des **Wohnbesitzberechtigten** einzutragen und die Wohnung zu bezeichnen ist.

(2) Für die Einräumung des Wohnbesitzes darf als Kaufpreis höchstens der Betrag gefordert werden, der als anteilige Eigenleistung **zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens** erforderlich ist. **Der Anteil ist nach dem Verhältnis der Wohnflächen zu bestimmen.** Die Eigenleistung soll in der Regel nicht mehr als 15 vom Hundert der anteiligen Gesamtkosten für die Wohnung betragen. Der Kaufpreis ist im Wohnbesitzbrief anzugeben (Nennbetrag). Die Summe der Nennbeträge aller Wohnbesitzbriefe muß dem Betrag entsprechen, der für **das Bauvorhaben** als Eigenleistung **von den Erwerbern** erbracht wird. **Der Kaufpreis darf erst gefordert werden, wenn die öffentlichen Mittel für das Bauvorhaben bewilligt worden sind.**

(3) Neben dem Kaufpreis kann ein Aufschlag zur Deckung der Kosten erhoben werden, die im Zusammenhang mit der Bildung des zweckgebundenen Vermögens und durch die Einräumung des Wohnbesitzes entstehen, jedoch nicht mehr als 2 vom Hundert des Kaufpreises. Wird der Wohnbesitz erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnung einge-

Entwurf

so darf der nach § 62 d Abs. 3 ermittelte Kaufpreis gefordert werden; der Aufschlag zur Deckung der in Satz 1 bezeichneten Kosten darf nicht erhoben werden.

(4) Für die Verwaltung des zweckgebundenen Vermögens darf zur Deckung der laufenden Verwaltungskosten von den *Wohnbesitzbriefinhabern* jährlich höchstens ein Betrag von 50 v. H. der für die Verwaltung von öffentlich geförderten Mietwohnungen zulässigen Ansätze erhoben werden.

(5) Der Bauträger hat die im Rahmen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung erzielten Gewinne den *Wohnbesitzbriefinhabern* jährlich im Verhältnis der Nennbeträge der Wohnbesitzbriefe auszuschütten. Hierbei ist eine Ausschüttung von 4 v. H. des Nennbetrages anzustreben.

(6) Der in § 12 a Abs. 2 bezeichnete Treuhänder muß sich verpflichten, ausschließlich die Belange der *Inhaber der Wohnbesitzbriefe* wahrzunehmen und sie über die Planung und alle wesentlichen Geschäfte rechtzeitig zu unterrichten. Zugunsten der *Inhaber der Wohnbesitzbriefe* muß vorbehalten werden, daß eine Verfügung über das Grundstück und die Aufnahme von Darlehen der Zustimmung der Mehrheit der Beteiligungen bedarf.

(7) Ein Bauträger in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft hat dem Kommanditisten als Treuhänder die vorherige Zustimmung zur Planung und zu allen wesentlichen Geschäften vorzubehalten; er hat ihm ferner das Recht einzuräumen, notwendige Instandhaltungen und Erneuerungen zu verlangen.

§ 62 d

Übertragung des Wohnbesitzes

(1) Will der *Inhaber des Wohnbesitzbriefes* den Wohnbesitz übertragen, so ist er verpflichtet, ihn dem Bauträger anzubieten und an einen von diesem benannten, nach § 62 b Abs. 1 Berechtigten oder an den Bauträger zu übertragen. Der *Wohnbesitzbriefinhaber* kann die Übertragung an einen benannten Berechtigten ablehnen, wenn ein wichtiger Grund in der Person oder in den Verhältnissen des Benannten gegeben ist. Kommen der Bauträger oder die benannten Berechtigten einer schriftlichen Aufforderung zum Erwerb nicht innerhalb von zwei Monaten nach, darf der *Wohnbesitzbriefinhaber* den Wohnbesitz auf einen nicht benannten, nach § 62 b Abs. 1 berechtigten Dritten übertragen. Für die Übertragung an einen Dritten hat er die Zustimmung des Bauträgers einzuholen. Die Zustimmung ist zu verweigern, wenn der vereinbarte Kaufpreis nicht den Vorschriften des Absatzes 3 entspricht.

Beschlüsse des 15. Ausschusses

räumt, so darf ein Kaufpreis in der Höhe des **Verkehrswerts** gefordert werden; der Aufschlag zur Deckung der in Satz 1 bezeichneten Kosten darf **dann** nicht erhoben werden.

(4) Für die Verwaltung des zweckgebundenen Vermögens darf zur Deckung der laufenden Verwaltungskosten von den **Wohnbesitzberechtigten** jährlich höchstens ein Betrag von 50 vom Hundert der für die Verwaltung von öffentlich geförderten Mietwohnungen zulässigen Ansätze erhoben werden.

(5) Der Bauträger hat die im Rahmen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung erzielten Gewinne den **Wohnbesitzberechtigten** jährlich im Verhältnis der Nennbeträge der Wohnbesitzbriefe auszuschütten. Hierbei ist eine Ausschüttung von 4 vom Hundert des Nennbetrages anzustreben.

(6) Der in § 12 a Abs. 2 bezeichnete Treuhänder muß sich verpflichten, ausschließlich die Belange der **Wohnbesitzberechtigten** wahrzunehmen und sie über die Planung und alle wesentlichen Geschäfte rechtzeitig zu unterrichten. Zugunsten der **Wohnbesitzberechtigten** muß vorbehalten werden, daß eine Verfügung über das Grundstück und die Aufnahme von Darlehen der Zustimmung der Mehrheit der Beteiligungen bedarf.

(7) **unverändert**

§ 62 d

Übertragung des Wohnbesitzes

(1) Für die Übertragung des Wohnbesitzes durch den **Wohnbesitzberechtigten** ist die Zustimmung des Bauträgers vorzubehalten. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn der Bewerber nicht nach § 62 b Abs. 1 **berechtigt** ist.

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

(2) Die Verpflichtung nach Absatz 1 entfällt, wenn der Wohnbesitzbriefinhaber den Wohnbesitz an seinen Ehegatten oder an eine Person überträgt, die mit ihm in gerader Linie oder bis zum dritten Grade der Seitenlinie verwandt oder mit ihm in gerader Linie oder bis zum zweiten Grade der Seitenlinie verschwägert ist. Für die Übertragung hat er die Zustimmung des Bauträgers einzuholen. Sie darf nur verweigert werden, wenn der vereinbarte Kaufpreis nicht den Vorschriften des Absatzes 3 entspricht oder wenn der Erwerber nicht nach § 62 b Abs. 1 berechtigt ist.

(3) Im Falle der Übertragung darf als Kaufpreis höchstens der im Wohnbesitzbrief angegebene Nennbetrag zuzüglich eines Zuschlages, der sich aus der anzurechnenden Tilgung nach Abzug der Abschreibung ergibt, vereinbart werden. Die Tilgung ist in der Weise anzurechnen, daß die insgesamt für die Fremdmittel aufzubringenden Tilgungsleistungen gleichmäßig auf die gesamte Laufzeit verteilt werden. Die Abschreibung ist mit 1 v. H. der Baukosten, bei Erbbaurechten mit 1 v. H. der Gesamtkosten für jedes nach der Bezugsfertigkeit abgelaufene Jahr zu berücksichtigen. Sind die Tilgungsleistungen für die Fremdmittel vollständig erbracht, so darf dem nach Satz 1 für das letzte Jahr der Laufzeit ermittelten Zuschlag jährlich der Betrag hinzugerechnet werden, um den sich der Zuschlag während der Laufzeit jährlich jeweils erhöht hatte. Der Bauträger hat den Zuschlag zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln und den Wohnbesitzbriefinhabern auf Verlangen mitzuteilen.

(4) Der Bauträger ist berechtigt und verpflichtet, die Übertragung an sich oder einen nach § 62 b Abs. 1 Berechtigten zu verlangen, wenn

1. nach dem Tod des Wohnbesitzbriefinhabers die nach § 569 a des Bürgerlichen Gesetzbuches berechtigten Personen,
 - a) die mit ihm einen gemeinsamen Hausstand geführt haben oder seine Erben sind, nicht in das Dauerwohnrecht eintreten wollen, oder
 - b) die mit ihm einen gemeinsamen Hausstand geführt haben, aber nicht seine Erben sind, in das Dauerwohnrecht eintreten und die Beteiligung erwerben wollen,
2. der Bauträger das Dauerwohnrecht durch Kündigung beendet hat.

Der Bauträger ist berechtigt, die Übertragung an sich oder einen nach § 62 b Abs. 1 Berechtigten zu verlangen, wenn

(2) Der Bauträger ist berechtigt und verpflichtet, die Übertragung an sich oder einen nach § 62 b Abs. 1 Berechtigten zu verlangen, wenn

1. nach dem Tod des Wohnbesitzberechtigten die nach § 569 a des Bürgerlichen Gesetzbuches berechtigten Personen,

a) unverändert

b) unverändert

2. unverändert

Der Bauträger ist berechtigt, die Übertragung an sich oder einen nach § 62 b Abs. 1 Berechtigten zu verlangen, wenn

Entwurf

1. ein Gläubiger des Wohnbesitzbriefinhabers die Zwangsvollstreckung in die durch den Wohnbesitzbrief verbrieften Rechte betreibt oder
2. über das Vermögen des Wohnbesitzbriefinhabers der Konkurs eröffnet worden ist.

Für sonstige Fälle darf nur ein Recht des Wohnbesitzbriefinhabers auf Übertragung an den Bauträger vereinbart werden. Der an den Bauträger übertragene Wohnbesitz ist von diesem unverzüglich wieder an einen nach § 62 b berechtigten Bewerber zu übertragen, im Falle des Satzes 1 Nr. 1 Buchstabe b an denjenigen, der nach § 569 a des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Eintritt in das Dauerwohnrecht berechtigt ist.

(5) Für den Erwerb des Wohnbesitzes nach Absatz 4 Satz 1 und 2 hat der Bauträger den nach Absatz 3 ermittelten Kaufpreis zu zahlen. Maßgebend ist im Falle des Absatzes 4 Satz 1 Nr. 1 der zuletzt vor dem Tode des Wohnbesitzbriefinhabers, im Falle des Absatzes 4 Satz 1 Nr. 2 der zuletzt vor der Beendigung des Dauerwohnrechts und im Falle des Absatzes 4 Satz 2 der zuletzt vor der Übertragung ermittelte Kaufpreis. Ist dieser höher als der nach den Marktverhältnissen erzielbare Preis, so ist nur der letztere als Kaufpreis zu entrichten.

(6) Der beim Erwerb nach Absatz 5 entrichtete Kaufpreis darf bei der weiteren Übertragung des Wohnbesitzes nicht überschritten werden. Ist die Übertragung aus Gründen, die der Bauträger nicht zu vertreten hat, erst nach Ablauf eines Jahres seit dem Erwerb möglich, so darf der nach Absatz 3 zuletzt ermittelte Kaufpreis vereinbart werden.

§ 62 e

Inhalt des Dauerwohnrechts

(1) Dem Inhaber des Wohnbesitzbriefes ist für die darin bezeichnete Wohnung ein schuldrechtliches Dauerwohnrecht mit den in Absatz 2 bis 5 bestimmten Rechten und Pflichten einzuräumen. Für das schuldrechtliche Dauerwohnrecht gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches für Mietverhältnisse über Wohnraum, soweit sich nicht aus den nach Absatz 2 bis 5 getroffenen Vereinbarungen etwas anderes ergibt.

(2) Der Bauträger ist verpflichtet, dem Wohnbesitzbriefinhaber die Wohnung zur eigenen Nutzung auf unbestimmte Zeit zu überlassen. Er darf das Nutzungsverhältnis nur kündigen

Beschlüsse des 15. Ausschusses

1. der Wohnbesitzberechtigte die in dem Wohnbesitzbrief verbrieften Rechte verpfändet oder
2. ein Gläubiger des Wohnbesitzberechtigten die Zwangsvollstreckung in die durch den Wohnbesitzbrief verbrieften Rechte betreibt oder
3. über das Vermögen des Wohnbesitzberechtigten der Konkurs eröffnet worden ist.

Für sonstige Fälle darf nur eine Verpflichtung des Bauträgers zur Übernahme begründet werden. Der an den Bauträger übertragene Wohnbesitz ist von diesem unverzüglich wieder an einen nach § 62 b Abs. 1 berechtigten Bewerber zu übertragen, im Falle des Satzes 1 Nr. 1 Buchstabe b an denjenigen, der nach § 569 a des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Eintritt in das Dauerwohnrecht berechtigt ist; § 4 Abs. 7 des Wohnungsbindungsgesetzes bleibt unberührt.

(3) Für den Erwerb des Wohnbesitzes nach Absatz 2 hat der Bauträger einen Kaufpreis in der Höhe des Verkehrswertes zum Zeitpunkt des Übertragungsverlangens zu entrichten.

(4) Der beim Erwerb nach Absatz 3 entrichtete Kaufpreis darf bei der weiteren Übertragung des Wohnbesitzes nicht überschritten werden. Ist die Übertragung aus Gründen, die der Bauträger nicht zu vertreten hat, erst nach Ablauf eines Jahres seit dem Erwerb möglich, so darf der nach Absatz 3 zuletzt ermittelte Kaufpreis vereinbart werden.

§ 62 e

Inhalt des Dauerwohnrechts

(1) Dem Wohnbesitzberechtigten ist für die darin bezeichnete Wohnung ein schuldrechtliches Dauerwohnrecht mit den in Absatz 2 bis 5 bestimmten Rechten und Pflichten einzuräumen.

(2) Der Bauträger ist verpflichtet, dem Wohnbesitzberechtigten die Wohnung zur eigenen Nutzung auf unbestimmte Zeit zu überlassen. Er darf das Nutzungsverhältnis nur kündigen

Entwurf

1. aus Gründen, die eine fristlose Kündigung nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches für Mietverhältnisse über Wohnraum rechtfertigen würden,
2. wenn der *Inhaber des Wohnbesitzbriefes* die *darin* verbrieften Rechte *überträgt* oder
3. wenn er seinen Anspruch auf Übertragung nach § 62 d Abs. 4 Satz 2 geltend macht.

(3) Der *Wohnbesitzbriefinhaber* darf das Nutzungsverhältnis *nur* kündigen, wenn er *gleichzeitig* den Wohnbesitz nach § 62 d Abs. 1 *überträgt*.

(4) Das Nutzungsentgelt für die Überlassung der Wohnung darf den Betrag nicht übersteigen, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. *Für die Ermittlung des Nutzungsentgelts ist § 72 anzuwenden.* Nach der vollständigen Tilgung der Fremdmittel ist die Verminderung der laufenden Aufwendungen bei der Bemessung des Nutzungsentgelts im Rahmen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung zu berücksichtigen.

(5) *Das Recht des Wohnbesitzbriefinhabers, die Wohnung mit Erlaubnis des Bauträgers einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, ist zu beschränken, soweit dies mit Rücksicht auf § 62 d erforderlich ist. Die Erlaubnis zu einer vorübergehenden Gebrauchsüberlassung darf nicht verweigert werden, wenn der Wohnbesitzbriefinhaber die Wohnung aus zwingenden Gründen nicht selbst nutzen kann.*

§ 62 f

Vermögensabwicklung

(1) Das Vermögen eines Bauträgers in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft (§ 12 a Abs. 2 Buchstabe a) und das zweckgebundene Vermögen eines Bauträgers nach § 12 a Abs. 2 Buchstabe b darf nicht abgewickelt werden, solange die Wohnbesitzwohnungen als öffentlich gefördert gelten. Sein Fortbestand ist mindestens für diese Zeit zu gewährleisten.

(2) *Es darf nicht ausgeschlossen werden, daß das Vermögen durch die Begründung von Wohnungseigentum abgewickelt wird.*

Beschlüsse des 15. Ausschusses

1. *unverändert*
2. wenn der **Wohnbesitzberechtigte** die **im Wohnbesitzbrief** verbrieften Rechte **übertragen hat, ohne das Nutzungsverhältnis zu kündigen**, oder
3. wenn er seinen Anspruch auf Übertragung nach § 62 d Abs. 2 Satz 2 geltend macht.

(3) Der **Wohnbesitzberechtigte muß** das Nutzungsverhältnis kündigen, wenn er den Wohnbesitz nach § 62 d Abs. 1 **übertragen hat. Eine Kündigung des Nutzungsverhältnisses aus anderen Gründen ist nicht zulässig.**

(4) Das Nutzungsentgelt für die Überlassung der Wohnung darf den Betrag nicht übersteigen, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Nach der vollständigen Tilgung der Fremdmittel ist die Verminderung der laufenden Aufwendungen bei der Bemessung des Nutzungsentgelts im Rahmen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung zu berücksichtigen.

(5) **Der Wohnbesitzberechtigte ist zu verpflichten**, die Wohnung einem Dritten **nur mit Einwilligung** des Bauträgers zum Gebrauch zu überlassen. **Die Einwilligung ist zu erteilen, wenn der Wohnbesitzberechtigte**

1. **die Wohnung aus zwingenden Gründen vorübergehend nicht nutzen kann oder**
2. **den Wohnbesitz nicht nach § 62 d übertragen kann.**

Aus anderen Gründen darf die Einwilligung nicht erteilt werden.

§ 62 f

Vermögensabwicklung

(1) Das Vermögen eines Bauträgers in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft (§ 12 a Abs. 2 Buchstabe a) und das zweckgebundene Vermögen eines Bauträgers nach § 12 a Abs. 2 Buchstabe b darf nicht abgewickelt werden, solange die Wohnbesitzwohnungen als öffentlich gefördert gelten. Sein Fortbestand ist mindestens für diese Zeit zu gewährleisten. **Das gilt nicht, wenn das Vermögen mit Zustimmung aller Wohnbesitzberechtigten durch Begründung von Wohnungseigentum abgewickelt werden soll.**

(2) **Im übrigen** darf nicht ausgeschlossen werden, daß das Vermögen durch Begründung von Wohnungseigentum abgewickelt wird.

Entwurf

(3) Wird das Vermögen bei der Abwicklung in Geld umgesetzt, ist das nach der Berichtigung der Schulden verbleibende Vermögen an die Wohnbesitzbriefinhaber bis zu dem Betrage zu verteilen, der sich aus dem Nennbetrage der Wohnbesitzbriefe, dem nach § 62 d Abs. 3 für das letzte Kalenderjahr ermittelten Zuschlag und vorhandenen Rückstellungen für Instandhaltungen und Erneuerungen ergibt. Der darüber hinausgehende Betrag ist an die von der für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörde bestimmte Stelle abzuführen. Findet eine andere Art der Abwicklung statt, ist der Betrag abzuführen, der bei einer Abwicklung nach Satz 1 zu erzielen gewesen wäre.

(4) Der nach Absatz 3 abgeführte Betrag ist zur Förderung von Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden.

§ 62 g

Register der Wohnbesitzbriefe

(1) Der Bauträger hat ein Register zu führen, in das die *Inhaber der Wohnbesitzbriefe* mit Name, Anschrift, zuständigem Finanzamt und Steuernummer, der Nennbetrag sowie die für den Wohnbesitzbriefinhaber bestimmte Wohnung einzutragen sind. Im Falle der Übertragung des Wohnbesitzes ist der bisherige Wohnbesitzbriefinhaber aus dem Register zu löschen und der neue *Inhaber* einzutragen. Der Brief des bisherigen Wohnbesitzbriefinhabers ist einzuziehen.

(2) Der Bauträger ist verpflichtet, der für die Sicherung der Zweckbestimmung der öffentlich geförderten Wohnungen zuständigen Stelle Einsicht in das Register zu gewähren. Der Wohnbesitzbriefinhaber und von ihm ermächtigte Personen sind berechtigt, einen Auszug aus dem Register über die den Wohnbesitzbriefinhaber betreffenden Angaben zu verlangen.

(3) Im Verhältnis zwischen dem Bauträger und dem Wohnbesitzbriefinhaber wird vermutet, daß dem im Register eingetragenen Briefinhaber die mit dem Wohnbesitzbrief bestätigten Rechte zustehen."

Beschlüsse des 15. Ausschusses

Absatz 3 entfällt

Absatz 4 entfällt

§ 62 g

Register der Wohnbesitzbriefe

(1) Der Bauträger hat ein Register zu führen, in das die Wohnbesitz**berechtigten** mit Name, Anschrift, zuständigem Finanzamt und Steuernummer, der Nennbetrag sowie die für den Wohnbesitz**berechtigten** bestimmte Wohnung einzutragen sind. Im Falle der Übertragung des Wohnbesitzes ist der bisherige Wohnbesitz**berechtigte** aus dem Register zu löschen und der neue **Berechtigte** einzutragen. Der Brief des bisherigen Wohnbesitz**berechtigten** ist einzuziehen.

(2) Der Bauträger ist verpflichtet, der **von der für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörde bestimmten** Stelle Einsicht in das Register zu gewähren. Der Wohnbesitz**berechtigte** und von ihm ermächtigte Personen sind berechtigt, einen Auszug aus dem Register über die den Wohnbesitz**berechtigten** betreffenden Angaben zu verlangen.

(3) Im Verhältnis zwischen dem Bauträger, dem **Treuhänder im Sinne von § 12 a Abs. 2 Buchstabe a** und dem Wohnbesitz**berechtigten** wird vermutet, daß dem im Register eingetragenen **Berechtigten** die mit dem Wohnbesitzbrief bestätigten Rechte zustehen."

20a. § 72 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Sie soll ihn zugleich darauf hinweisen, daß eine Erhöhung der genehmigten Durchschnittsmiete auf Grund einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen, die bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit eintritt, ihrer Genehmigung bedarf.“

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

- b) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 5 eingefügt:

„(5) Für die Ermittlung des Nutzungsentgelts bei Wohnbesitzwohnungen im Sinne des § 12 a finden die Absätze 1, 2 und 4 entsprechende Anwendung.“

21. Nach § 88 c wird folgender § 88 d eingefügt:

„§ 88 d

**Aufwendungszuschüsse und Aufwendungs-
darlehen für Wohnbesitzwohnungen**

Aufwendungszuschüsse und Aufwendungs-
darlehen zum Bau von Wohnbesitzwohnungen
dürfen dem Bauträger nur unter den in § 33 be-
zeichneten Voraussetzungen bewilligt werden.
Der Bauträger hat sich entsprechend den Vor-
schriften der §§ 62 a bis 62 g für die Dauer der
Zweckbestimmung mit der Maßgabe zu ver-
pflichten, daß die Wohnberechtigung nach § 88 a
zu bestimmen ist. Verstößt der Bauträger gegen
diese Verpflichtungen, so ist § 88 c Abs. 1 und 2
entsprechend anzuwenden.“

22. In § 100 werden die Worte „die in §§ 2, 5, 7, 9 bis 17 bestimmten Begriffe“ ersetzt durch die Worte „die in den §§ 2, 5, 7, 9 bis 12 a und 13 bis 17 bestimmten Begriffe“.

21. unverändert

22. unverändert

23. Nach § 115 a wird folgender § 115 b eingefügt:

„§ 115 b

**Überleitungsvorschriften für Wohnbesitz-
wohnungen**

Für die Anwendung des Artikels 6 des Ge-
setzes zur Förderung von Wohnungseigentum
und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau vom
.... (Bundesgesetzbl. I S. ...) gelten als Wohn-
besitzwohnungen im Sinne des § 12 a auch die-
jenigen Wohnungen, die vor dem (Tag
des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) er-
richtet worden sind und die Voraussetzungen
des § 12 a erfüllen. Sind für den Bau dieser
Wohnungen öffentliche Mittel bewilligt worden,
so sind die Vorschriften der §§ 62 a bis 62 f an-
zuwenden, wenn vertraglich sichergestellt ist,
daß der Bauträger den Bewerbern Wohnbesitz
nach Maßgabe der §§ 12 a, 12 b und 62 a bis
62 g einräumt.“

Artikel 2

**Anderung des Wohnungsbaugesetzes
für das Saarland**

1. Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 1972

Artikel 2

**Anderung des Wohnungsbaugesetzes
für das Saarland**

1. Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 1972

Entwurf

(Amtsbl. des Saarlandes S. 149) wird entsprechend den in Artikel 1 des Gesetzes enthaltenen Änderungen und Ergänzungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geändert und ergänzt, und zwar mit folgenden Maßgaben:

- a) § 1 wird entsprechend § 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 1 geändert.
- b) Nach § 9 werden §§ 9 a und 9 b entsprechend §§ 12 a und 12 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 3 eingefügt.
- c) § 15 Abs. 1 bis 4 wird entsprechend § 26 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 5 geändert.
- d) § 16 wird eingefügt entsprechend § 30 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 7.
- e) § 16 a wird aufgehoben.
- f) § 19 wird entsprechend § 31 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 8 geändert.
- g) Nach § 21 wird § 21 a entsprechend § 33 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung gemäß Artikel 1 Nr. 9 eingefügt.
- h) Nach § 21 b wird § 21 c entsprechend § 37 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung gemäß Artikel 1 Nr. 11 eingefügt.
- i) § 24 wird entsprechend § 42 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 12 geändert.
- k) § 27 wird entsprechend § 45 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 13 ergänzt.
- l) § 28 wird entsprechend § 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 16 geändert.
- m) § 30 Abs. 1 und 2 wird entsprechend § 54 Abs. 1 und 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Beschlüsse des 15. Ausschusses

(Amtsblatt des Saarlandes S. 149), zuletzt geändert durch das Einführungsgesetz zum Einkommensteuerreformgesetz vom 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 3656), wird entsprechend den in Artikel 1 des Gesetzes enthaltenen Änderungen und Ergänzungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geändert und ergänzt, und zwar mit folgenden Maßgaben:

- a) unverändert
- b) unverändert
- b1) § 13 wird entsprechend § 24 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 4 geändert.
- c) unverändert
- Buchstabe d entfällt
- e) § 16 a wird aufgehoben.
- e1) Nach § 18 wird § 18 a eingefügt entsprechend § 30 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung gemäß Artikel 1 Nr. 7.
- f) unverändert
- f1) Nach § 19 wird § 19 a entsprechend § 32 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 8 eingefügt.
- g) unverändert
- g1) Nach § 22 wird § 22 a entsprechend § 35 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung gemäß Artikel 1 Nr. 10 eingefügt.
- g2) Nach § 22 a wird § 22 b entsprechend § 36 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 10 a eingefügt.
- h) Nach § 22 b wird § 22 c entsprechend § 37 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung gemäß Artikel 1 Nr. 11 eingefügt.
- i) unverändert
- k) § 27 wird entsprechend § 45 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 13 geändert und ergänzt.
- l) § 28 Abs. 2 und 4 wird entsprechend § 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 16 Buchstaben a und c geändert.
- m) § 30 wird entsprechend § 54 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung ge-

Entwurf

setzes in der Fassung gemäß Artikel 1 Nr. 17 ergänzt; der bisherige § 30 Abs. 2 entfällt.

- n) Nach § 30 werden §§ 30 a und 30 b entsprechend §§ 61 und 61 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 19 eingefügt.
- o) Nach § 32 werden die §§ 32 a bis 32 g entsprechend den §§ 62 a bis 62 g des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 20 eingefügt.
- p) Nach § 51 d wird § 51 e entsprechend §§ 88 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 21 eingefügt.

q) Soweit in den unter Buchstaben a bis p bezeichneten Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf andere Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes verwiesen ist, treten an deren Stelle in den geänderten Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland Verweisungen auf die entsprechenden Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland.

- 2. Die Regierung des Saarlandes wird ermächtigt, das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der nach diesem Gesetz geltenden Fassung bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlautes zu beseitigen.

Artikel 3

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes 1965

Das Wohnungsbindungsgesetz 1965 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 93) wird wie folgt geändert und ergänzt:

- 1. In § 4 wird folgender Absatz 7 angefügt:

(7) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht für die Überlassung von Wohnbesitzwohnungen im Sinne des § 12 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes an Inhaber von Wohnbesitzbriefen. Absatz 6 gilt bei diesen Wohnungen mit der Maßgabe, daß bei der Mitteilung des Vorliegens der Voraussetzungen für den Erwerb des Wohnbesitzes nach § 62 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zu bestätigen ist.

Beschlüsse des 15. Ausschusses

mäß Artikel 1 Nr. 17 ergänzt **und erweitert**; der bisherige § 30 Abs. 2 entfällt.

- n) Nach § 30 **wird** § 30 a entsprechend § 61 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes **in der Fassung** gemäß Artikel 1 Nr. 19 eingefügt.

o) **unverändert**

p) **unverändert**

p1) Nach § 51 e wird § 51 f entsprechend § 115 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gemäß Artikel 1 Nr. 23 eingefügt.

q) Soweit in den unter Buchstaben a bis **p1** bezeichneten Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf andere Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes verwiesen ist, treten an deren Stelle in den geänderten Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland Verweisungen auf die entsprechenden Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland.

- 2. **unverändert**

Artikel 3

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 137) wird wie folgt geändert und ergänzt:

- 1. In § 4 wird folgender Absatz 9 angefügt:

„(9) Für die Überlassung von Wohnbesitzwohnungen im Sinne des § 12 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gilt Absatz 2 Satz 1 mit der Maßgabe, daß der Verfügungsberechtigte die Wohnung nur einem nach § 62 b Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes berechtigten Bewerber für Wohnbesitzwohnungen überlassen darf; ist ein solcher Bewerber nicht zu ermitteln, so gelten für die Überlassung an andere Wohnungsuchende die Absätze 2, 6, 7 und 8 entsprechend. Auf Wohnbesitzwohnungen, die an Wohnbesitzberechtigte im Sinne des § 62 c Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes überlassen werden oder überlassen sind, sind die Absätze 3, 4, 7 und 8 nicht anzuwenden; im übrigen gilt Absatz 6 entsprechend.“

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

2. § 5 a wird wie folgt geändert:
- a) Der bisherige Text wird Absatz 1.
 - b) Folgender Absatz 2 wird angefügt:
„(2) Die Ermächtigung nach Absatz 1 gilt nicht für Wohnbesitzwohnungen.“
3. In § 6 Abs. 1 erhält Satz 2 im letzten Halbsatz folgende Fassung:
- „das gleiche gilt sinngemäß für denjenigen, der Anspruch auf Übereignung eines Kaufeigenheims, einer Trägerkleinsiedlung oder einer Kaufeigentumswohnung oder auf Überlassung einer Wohnbesitzwohnung hat.“
4. In § 16 wird folgender Absatz 6 angefügt:
- „(6) Werden die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel, die für eine eigengenutzte Wohnung in einem Eigenheim oder einer Eigensiedlung oder für eine eigengenutzte Eigentumswohnung bewilligt worden sind oder anteilig auf diese Wohnung entfallen,
- a) im Falle des Todes des Eigentümers oder der vorweggenommenen Vermögensübertragung auf Grund eines Vertrages zugunsten Dritter auf den Todesfall,
 - b) im Falle des Wohnsitzwechsels des Eigentümers aus wichtigen Gründen, insbesondere aus Berufs- oder Krankheitsgründen,
- ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so ist von der zuständigen Stelle auf Antrag die Wohnung von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden
- 1a. In § 5 Abs. 2 Satz 3 wird der Punkt am Ende des Satzes durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz eingefügt:
- „das gleiche gilt für Wohnbesitzwohnungen im Sinne des § 12 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.“
2. unverändert
- Nummer 3 entfällt
- 3a. § 9 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 2 werden nach dem Wort „ausgeschlossen“ die Worte „oder nicht zugelassen“ eingefügt.
 - b) In Absatz 3 werden die Worte „oder die auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durchgeführt worden ist“ gestrichen.
 - c) Folgender Absatz 7 wird angefügt:
„(7) Absatz 1 gilt nicht für Einzahlungen auf Geschäftsanteile bei Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder ähnliche Mitgliedsbeiträge.“
- Nummer 4 entfällt

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

Bindungen freizustellen. Mit der Freistellung gilt die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert.“

Artikel 4

Anderung des Zweiten Wohngeldgesetzes

Das Zweite Wohngeldgesetz vom 14. Dezember 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 1637), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1837), wird wie folgt geändert:

In § 3 Abs. 1 wird nach Nummer 2 folgende Nummer 2 a eingefügt:

„2 a. der *Inhaber einer Wohnbesitzwohnung*,“.

Artikel 5

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Organe der staatlichen Wohnungspolitik

Bei einem als gemeinnützig oder als Organ der staatlichen Wohnungspolitik nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz anerkannten Unternehmen gilt

- a) die Beteiligung an einem Bauträger in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft als Komplementär oder Kommanditist sowie
- b) die treuhänderische Verwaltung eines zweckgebundenen Vermögens im Sinne des § 12 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

als ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken im Sinne des § 1 Abs. 2, § 6 Abs. 1 und § 28 Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes dienend, wenn der Bauträger nur Wohnbesitzwohnungen im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, zugehörige Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen und solche Gewerberäume errichtet, die zur Befriedigung der Bedürfnisse der Bewohner der Wohnbesitzwohnungen notwendig sind.

Artikel 6

Anderung von Vorschriften des Steuer- und Prämienrechts

1. Änderung des Einkommensteuergesetzes

§ 10 Abs. 1 Ziff. 3 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Dezember 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1881), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Ermittlung des Gewinns aus Land- und Forstwirtschaft nach Durchschnittssätzen und des Einkommensteuergesetzes vom 8. Mai 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 761), wird wie folgt geändert:

Artikel 4

Anderung des Zweiten Wohngeldgesetzes

Das Zweite Wohngeldgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 1863; 1974 I S. 106), zuletzt geändert durch das Einführungsgesetz zum Einkommensteuereinführungsgesetz vom 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 3656), wird wie folgt geändert:

In § 3 Abs. 1 wird nach Nummer 2 folgende Nummer 2 a eingefügt:

„2 a. der Wohnbesitz**berechtigte**,“.

Artikel 5

unverändert

Artikel 6

Anderung von Vorschriften des Steuer- und Prämienrechts

1. Änderung des Einkommensteuergesetzes

§ 10 Abs. 1 Ziff. 3 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 2165), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Einkommensteuergesetzes und des Investitionszulagengesetzes vom 21. Februar 1975 (Bundesgesetzblatt I S. 525), wird wie folgt geändert:

Entwurf

a) Als Satz 2 wird eingefügt:

„Baudarlehen sind auch Darlehen, die zum Erwerb von Wohnbesitz im Sinne des § 12 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bestimmt sind.“

b) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

2. Änderung des Wohnungsbau-Prämiengesetzes

§ 2 Abs. 1 des Wohnungsbau-Prämiengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 1677), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Zweiten Gesetzes zur Förderung der Vermögensbildung der Arbeitnehmer vom 27. Juni 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 925), wird wie folgt geändert:

a) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) Als Satz 2 wird eingefügt:

„Baudarlehen sind auch Darlehen, die zum Erwerb von Wohnbesitz im Sinne des § 12 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bestimmt sind.“

bb) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

b) In den Nummern 3 und 4 werden jeweils hinter den Worten „Dauerwohnrechts“ die Worte „oder von Wohnbesitz im Sinne des § 12 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes“ eingefügt.

Artikel 7

Befreiung von der Grunderwerbsteuer

Von der Grunderwerbsteuer sind auf Antrag ausgenommen

1. der Erwerb eines Grundstücks durch einen Bauträger im Sinne des § 12 a Abs. 2 Buchstabe b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zur Errichtung von Wohnbesitzwohnungen,
2. der Erwerb eines Grundstücks, das zu einem zweckgebundenen Vermögen im Sinne des § 12 b Abs. 1 Buchstabe b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gehört, durch eine Person, der Wohnbesitz eingeräumt oder übertragen wird,
3. Erwerbsvorgänge, die durch die Begründung, das Bestehen oder die Auflösung eines Treuhandverhältnisses im Sinne des § 12 a Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bedingt sind.

Der Erwerbsvorgang nach Nummer 1 unterliegt der Steuer, wenn das Grundstück nicht binnen 5 Jahren, vom Tage der Ausstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung an gerechnet, zur Errichtung von Wohnbesitzwohnungen verwendet worden ist.

Beschlüsse des 15. Ausschusses

a) unverändert

b) unverändert

2. Änderung des Wohnungsbau-Prämiengesetzes

§ 2 Abs. 1 des Wohnungsbau-Prämiengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. August 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 2105), zuletzt geändert durch das Einführungsgesetz zum Einkommensteuerreformgesetz vom 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 3656), wird wie folgt geändert:

a) unverändert

b) unverändert

Artikel 7

Befreiung von der Grunderwerbsteuer

(1) Von der Grunderwerbsteuer sind auf Antrag ausgenommen

1. der Erwerb eines Grundstücks durch einen Bauträger im Sinne des § 12 a Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zur Errichtung von Wohnbesitzwohnungen,
2. unverändert
3. unverändert

Die nach Nummer 1 steuerbefreiten Erwerbsvorgänge unterliegen der Nacherhebung der Steuer nach den jeweiligen Vorschriften der Länder über die Grunderwerbsteuervergünstigungen für den nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz öffentlich geförderten oder als steuerbegünstigt anzuerkennenden Wohnungsbau.

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

(2) Die landesrechtlichen Befreiungsvorschriften bleiben unberührt.

Artikel 8

Anderung des Bundesversorgungsgesetzes

§ 72 Abs. 2 Nummer 2 des Bundesversorgungsgesetzes in der Fassung vom 20. Januar 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 141, 180), zuletzt geändert durch das **Vierte** Gesetz über die Anpassung der Leistungen des Bundesversorgungsgesetzes vom **24. Juli 1972** (Bundesgesetzbl. I S. 1284), erhält folgende Fassung:

„2. Zur Finanzierung eines Kaufeigenheims, einer Trägerkleinsiedlung, einer Kaufeigentumswohnung oder einer Wohnbesitzwohnung [(§ 9 Abs. 2, § 10 Abs. 3, § 12 Abs. 2, § 12 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 1617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau vom (Bundesgesetzbl. I S.)], wenn die baldige Übertragung des Eigentums auf den Beschädigten oder der baldige Erwerb des Wohnbesitzes durch den Beschädigten sichergestellt wird.“

Artikel 9

Anderung des Gesetzes über die Durchführung von Statistiken der Bautätigkeit

§ 2 Abs. 3 des Gesetzes über die Durchführung von Statistiken der Bautätigkeit vom 20. August 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 704) wird gestrichen.

Artikel 8

Anderung des Bundesversorgungsgesetzes

§ 72 Abs. 2 Nummer 2 des Bundesversorgungsgesetzes in der Fassung vom 20. Januar 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 141, 180), zuletzt geändert durch das **Sechste** Gesetz über die Anpassung der Leistungen des Bundesversorgungsgesetzes vom **23. August 1974** (Bundesgesetzbl. I S. 2069), erhält folgende Fassung:

„2. **unverändert**

Artikel 9

unverändert

Artikel 9 a

**Anderung des Gesetzes
über die Zwangsversteigerung
und die Zwangsverwaltung**

Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung wird wie folgt geändert:

In § 57 c wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) Absatz 1 Nr. 2 sowie Absatz 2 Satz 1 erster Halbsatz und Satz 2 sind auf Wohnbesitzwohnungen im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sinngemäß anzuwenden mit der Maßgabe, daß als Beitrag für die Schaffung des Mietraumes der Kaufpreis für die Einräumung oder Übertragung des Wohnbesitzes gilt und die in Absatz 2 Satz 2 bestimmte Frist mit der Überlassung der Wohnung bei Einräumung des Wohnbesitzes beginnt.“

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

Artikel 10

Artikel 10

Schlußvorschriften

unverändert

§ 1

**Neubekanntmachung des
Zweiten Wohnungsbaugesetzes**

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, das Zweite Wohnungsbaugesetz in der sich nach Artikel 1 dieses Gesetzes ergebenden Fassung bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

§ 2

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

§ 3

Geltung im Saarland

Artikel 1 und 3 dieses Gesetzes gelten nicht im Saarland.

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Ersten des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.