

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes

A. Zielsetzung

Es ist notwendig, das Sozialmieten- und Berechnungsrecht lesbar, leichter anwendbar und einfacher zu gestalten. Diesem Ziel dient der von den Wohnungsbauministerien der Länder und des Bundes erarbeitete Entwurf einer Mietenberechnungsverordnung. Diese kann jedoch erst in Kraft treten, wenn noch einige der Reform des Sozialmieten- und Berechnungsrechts entgegenstehende gesetzliche Vorschriften geändert worden sind.

Weitere Änderungen dieser Vorschriften empfehlen sich aus Erfahrungen der Praxis.

B. Lösung

Das Änderungsgesetz sieht zu diesem Zweck einige Änderungen im Zweiten Wohnungsbaugesetz und im Wohnungsbindungsgesetz vor. Insbesondere sieht es mit einer Änderung des § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vor, daß die Vorschriften über eine einheitliche Kostenmiete für alle preisgebundenen Wohnungen auch auf die mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen erstreckt werden; auf diese Weise werden die bisher für solche Wohnungen geltenden Sondervorschriften abgelöst.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

keine

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler

I/4 (III/3) — 842 01 — Wo 37/75

Bonn, den 21. Mai 1975

An den Präsidenten
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 416. Sitzung am 21. Februar 1975 beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Schmidt

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes

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

Artikel 1

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 1617, berichtigt S. 1858), zuletzt geändert durch das Einführungsgesetz zum Einkommensteuereinführungsgesetz vom 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 3656), wird wie folgt geändert:

1. § 25 Abs. 2 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist die Summe der im vergangenen Kalenderjahr bezogenen Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes ohne Ausgleich mit Verlusten.“

2. § 72 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Worte „des Gebäudes oder“ gestrichen.

b) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„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.“

3. § 87 a erhält folgende Fassung:

„§ 87 a

Miete für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemittel gefördert worden sind

(1) Ist für den Bau einer steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnung unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechts ein Darlehen oder ein Zuschuß aus Wohnungsfürsorgemitteln gewährt worden, die für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen in öffentlichen Haushalten gesondert ausgewiesen worden sind, so darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). Für die Ermittlung der Kostenmiete und die Mieterhöhung sind

§ 72 Abs. 1 und 2 dieses Gesetzes, § 8 Abs. 2, 4 und 5, § 8 a Abs. 1 bis 5, 7 und 8 und die §§ 8 b bis 11 des Wohnungsbindungsgesetzes sowie die zu deren Durchführung ergangenen Vorschriften mit folgenden Maßgaben entsprechend anzuwenden:

- a) An die Stelle der Bewilligungsstelle tritt die für die Gewährung der Wohnungsfürsorgemittel zuständige Stelle.
- b) In § 8 a Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a des Wohnungsbindungsgesetzes tritt an die Stelle des Datums 1. Januar 1974 das Datum ... (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes).
- c) Eine Vereinbarung mit dem Darlehens- oder Zuschußgeber, nach der der Vermieter nur eine niedrigere als die Kostenmiete erheben oder die Miete nur mit dessen Zustimmung erhöhen darf, steht einer einseitigen Mieterhöhung nicht entgegen.
- d) Vereinbarungen über die Verzinsung von Eigenleistungen, die abweichend von der für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geltenden Regelung zugunsten des Bauherrn getroffen worden sind, bleiben wirksam.

(2) Absatz 1 ist nur anzuwenden, solange das Wohnungsbesetzungsrecht besteht. Die Absatz 1 unterliegenden Wohnungen sind preisgebundener Wohnraum.

Artikel 2

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 137) wird wie folgt geändert:

1. § 8 a wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „des Gebäudes oder“ gestrichen.
- b) In Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b wird nach den Worten „vom Hundert“ ein Semikolon gesetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„werden die Gesamtkosten des Bauvorhabens ganz oder überwiegend durch Eigenleistungen finanziert und daneben ausschließlich Mittel aus öffentlichen Haushalten entsprechend dem § 42 Abs. 1 oder 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes eingesetzt, kann mit

Zustimmung der Bewilligungsstelle auch eine höhere Verzinsung angesetzt werden, höchstens jedoch in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypotheken."

2. § 8 b wird wie folgt geändert:

- a) An Absatz 5 wird folgender Satz angefügt:
„Bei Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem ... (Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) bewilligt werden, kann ein völliger oder teilweiser Verzicht auf den Ansatz von Zinsen für die Eigenleistungen für einen längeren Zeitraum als sechs Jahre, höchstens jedoch für zwanzig Jahre, schriftlich vereinbart werden.“
- b) Absatz 7 wird wie folgt geändert:
- aa) Satz 1 erhält folgende Fassung:
„Die Bewilligungsstelle kann zustimmen, daß demselben Eigentümer gehörende bisher selbständige Wirtschaftseinheiten mit öffentlich geförderten Wohnungen zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt werden, sofern die Wirtschaftseinheiten im örtlichen Zusammenhang stehen, die Wohnungen keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen und die Bewirtschaftung der Wirtschaftseinheiten durch die Zusammenfassung erleichtert wird.“
- bb) Satz 4 erhält folgende Fassung:
„Die öffentlichen Mittel gelten als für sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen bewilligt.“

3. § 9 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird die Zahl „4“ durch die Zahl „6“ ersetzt.
- b) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 7; es wird in Satz 1 die Zahl „4“ durch die Zahl „6“ ersetzt.
- c) Es wird folgender neuer Absatz 5 eingefügt:
„(5) Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Sie ist ferner nur zulässig, soweit sie das Dreifache der zulässigen monatlichen Einzelmiete nicht übersteigt, frühestens nach Ablauf von zwei Jahren seit Beginn des Mietverhältnisses zu erbringen ist, die Befugnis des Mieters zur Mitverfügung über die angesammelten Sicherheitsleistungen nicht ausgeschlossen ist und Erträge daraus dem Mieter zustehen.“

d) Der bisherige Absatz 6 wird Absatz 8; es wird in Satz 1 die Zahl „4“ durch die Zahl „6“ ersetzt.

e) Der bisherige Absatz 7 wird Absatz 6.

4. § 16 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt geändert:

- a) In den Buchstaben a und b wird jeweils das Wort „eigengenutzte“ durch die Worte „vom Eigentümer bewohnte“ ersetzt.
- b) Der Punkt am Satzende wird durch ein Semikolon ersetzt, und sodann wird folgender Halbsatz angefügt: „wurde eine Wohnung im Sinn der Buchstaben a und b im Zeitpunkt der Rückzahlung oder der Nachzahlung des Schuldnachlasses nicht vom Eigentümer bewohnt, so gilt sie als öffentlich gefördert, bis der Eigentümer sie in Benutzung nimmt.“

5. § 21 erhält folgende Fassung:

„§ 21

Untermietverhältnisse

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten sinngemäß, wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer öffentlich geförderten Wohnung untervermietet wird. Die Vorschriften des § 4 Abs. 1, 4 und 5 sowie der §§ 5 a und 6 finden jedoch keine Anwendung, wenn nur ein Teil einer öffentlich geförderten Wohnung untervermietet wird.

(2) Vermietet der Verfügungsberechtigte einen Teil der von ihm benutzten Wohnung, sind die Vorschriften dieses Gesetzes nur anzuwenden, wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche vermietet wird; die Vorschriften des § 4 Abs. 1, 4 und 5 sowie der §§ 5 a und 6 finden jedoch keine Anwendung.

(3) § 12 Abs. 5 bleibt unberührt."

6. An § 34 wird folgender Absatz 7 angefügt:

„(7) Die Vorschriften der §§ 8 a, 8 b, 9, 16 und 21 sind vom ... (Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) an in der Fassung, die sie durch das Gesetz zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes vom ... 1975 (Bundesgesetzbl. I S. ...) erhalten haben, mit der Maßgabe anzuwenden, daß eine Wohnung im Sinne des § 16 Abs. 1 Satz 2 vom ... (Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) an nicht mehr als öffentlich gefördert gilt, wenn die Voraussetzungen dieser Vorschrift schon früher erfüllt worden sind.“

Artikel 3

**Anderung des Wohnungsbaugesetzes
für das Saarland**

§ 14 Abs. 2 Satz 1 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 1972 (Amtsblatt des Saarlandes S. 149), zuletzt geändert durch das Einführungsgesetz zum Einkommensteuerreformgesetz vom 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 3656), erhält folgende Fassung:

„Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist die Summe der im vergangenen Kalenderjahr bezogenen Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes ohne Ausgleich mit Verlusten.“

Artikel 4

Schlußvorschriften

§ 1

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

§ 2

Artikel 1 und 2 gelten nicht im Saarland.

§ 3

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

Begründung

I. Allgemeines

Die Wohnungswirtschaft und die mit dem Vollzug des Sozialmieten- und Berechnungsrechts befaßten Behörden empfinden es seit vielen Jahren als erheblichen Nachteil und große Belastung, daß diese Vorschriften sehr unübersichtlich und schwer verständlich sind. Aus diesem Grund hat der Bundesrat im Oktober 1970 die folgende Stellungnahme *) beschlossen: „In der Begründung zu der Verordnung zur Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung ist ausgeführt, die nicht berücksichtigten Forderungen der Wohnungswirtschaft und die Anregungen der Länder zur Reform der Zweiten Berechnungsverordnung bedürften wegen ihrer wirtschaftlichen und rechtlichen Tragweite einer eingehenden Untersuchung; sie blieben einer weiteren Verordnung vorbehalten, um die jetzt beabsichtigte Rechtsanpassung nicht zu verzögern. Der Bundesrat nimmt dies zur Kenntnis; er hält es aber für notwendig, daß das gesamte Berechnungsrecht bald umfassend überarbeitet wird, um es in wirtschaftlich ausgewogene, klare und möglichst einfach zu handhabende Vorschriften zu fassen. Dabei werden auch die Probleme der nachträglichen Zusammenfassung von Gebäuden zu Wirtschaftseinheiten, des Ansatzes von Erbbauzinsen, Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten sowie der Abschreibung zu lösen sein. Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, daß mit der Arbeit an der umfassenden Reform des Berechnungsrechts unverzüglich begonnen wird.“

Im Laufe der letzten Jahre haben die Wohnungsbauministerien der Länder in Zusammenarbeit mit dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau den Entwurf einer die Zweite Berechnungsverordnung und die Neubaumietenverordnung 1970 zusammenfassenden neuen Mietenberechnungsverordnung erarbeitet, die diese schwierige Rechtsmaterie lesbar, leichter anwendbar und einfacher gestaltet. Die Verordnung kann jedoch nur in Kraft treten, wenn zuvor entgegenstehende Vorschriften im Zweiten Wohnungsbaugesetz und im Wohnungsbindungsgesetz geändert werden. Einige solcher Vorschriften hat schon das Wohnungsbauänderungsgesetz 1973 vom 21. Dezember 1973 geändert (Verzinsung der Eigenleistung, Rückwirkung der Mieterhöhungsgenehmigung, nachträgliche Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten). Ziel des vorliegenden Gesetzes ist, alle anderen dem Entwurf der Mietenberechnungsverordnung entgegenstehenden gesetzlichen Vorschriften zu ändern.

Der § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der mit dem Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 vom 17. Juli 1968 eingeführt wurde, hat für die mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen hinsichtlich der Mietpreisbildung eine Sonderregelung

geschaffen. Diese Wohnungen wurden der Kostenmiete für steuerbegünstigte Wohnungen unterworfen, wobei gleichzeitig zwei wesentliche Abweichungen festgelegt wurden. Der Entwurf der Mietenberechnungsverordnung sieht dagegen nur noch eine einheitliche Kostenmiete für preisgebundene Wohnungen vor, zu denen auch die mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen gehören. Es besteht kein Grund, daß für solche Wohnungen abweichende Vorschriften gelten. Der Gesetzentwurf sieht deshalb vor, daß für diese Wohnungen die für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden sind.

Die Erfahrungen der Praxis bei den Wohnungsbaubehörden der Länder haben auch bei einigen anderen Vorschriften des sozialen Miet- und Berechnungsrechts die Notwendigkeit von Änderungen oder Ergänzungen gezeigt, die mit diesem Gesetzentwurf ebenfalls vorgeschlagen werden. Es handelt sich um Fragen der Eigenkapitalverzinsung, der Zulässigkeit der Entgegennahme von Kauttionen der Mieter, der Abgrenzung des Begriffs der Eigennutzung von Wohnungen sowie der Geltung des Wohnungsbindungsgesetzes für Untermietverhältnisse. Ferner ist eine Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes als Folge von Änderungen des Einkommensteuergesetzes durch die Einkommensteuerreform erforderlich.

II. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes)

Zu Nummer 1 (§ 25 II. WoBauG)

Durch die Änderung soll der Rechtszustand gewahrt werden, der bis zur Änderung des Einkommensteuergesetzes (EStG) durch das Einkommensteuerreformgesetz (EStRG) vom 5. August 1974 (BGBl. I S. 1769) bestanden hat. Durch das Einführungsgesetz zum Einkommensteuerreformgesetz (EG-EStRG) vom 21. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3656) wurde zwar die Verweisung in § 25 II. WoBauG auf § 2 EStG redaktionell angepaßt, jedoch blieben zwei sachliche Abweichungen unberücksichtigt.

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens i. S. des § 25 Abs. 2 II. WoBauG nach bisherigem Recht durften Verluste bei einer Einkunftsart nicht mit Einkünften aus einer anderen Einkunftsart ausgeglichen werden. Der Ausgleich mit Verlusten war nämlich in Absatz 2 des § 2 EStG a. F. geregelt, während das II. WoBauG nur auf die Absätze 3 und 4 dieser Vorschrift Bezug nahm. Nach § 2 EStG 1975 findet dagegen der Ausgleich mit Verlusten bereits statt, wenn die Summe der Einkünfte nach den Absätzen 1

*) Bundesratsdrucksache 474/70 (Beschluß)

und 2 dieser Vorschrift errechnet wird. Da § 25 II. WoBauG in der Fassung des EG-EStRG ausdrücklich auf diese Absätze verweist, ist nach neuem Recht der Ausgleich zulässig. Durch die vorgeschlagene Anfügung, daß ein Ausgleich mit Verlusten nicht statthaft ist, soll der bisherige Rechtszustand wiederhergestellt werden.

Abweichend vom bisherigen Recht wird nach § 2 Abs. 3 EStG 1975 der Gesamtbetrag der Einkünfte gebildet, indem von der Summe der Einkünfte der Altersentlastungsbetrag abgezogen wird. Durch diesen Abzug werden nach § 24 a EStG 1975 andere Einkünfte als Versorgungsbezüge und Leibrenten in ähnlicher Weise wie diese Einkünfte steuerlich begünstigt. Da nach § 25 Abs. 2 Satz 4 Nr. 4 und 5 II. WoBauG Versorgungsbezüge und Leibrenten in vollem Umfang angerechnet werden, müssen auch andere Einkünfte in vollem Umfang — also ohne Verringerung um den Altersentlastungsbetrag — angerechnet werden. Aus diesem Grunde wird in der vorgeschlagenen Fassung nicht mehr auf den — um den Altersentlastungsbetrag verringerten — Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne des Absatzes 3, sondern auf die Summe der Einkünfte nach den Absätzen 1 und 2 des § 2 EStG verwiesen.

Zu Nummer 2 (§ 72 II. WoBauG)

Zur Zeit geht das Sozialmieten- und Berechnungsrecht davon aus, daß eine Wirtschaftseinheit stets nur eine Mehrheit von Gebäuden, nicht aber ein einzelnes Gebäude mit einer Vielzahl von Wohnungen sein kann. Das erscheint nicht sinnvoll, weil in der Mehrzahl der Fälle Gegenstand der Mietenberechnung nur ein Grundstück mit einem Gebäude ist. Auch ein einzelnes Gebäude enthält oft mehrere öffentlich geförderte, steuerbegünstigte und freifinanzierte Wohnungen und gewerblich genutzte Räume, die als Wirtschaftseinheit anzusehen sind und gemeinsam errichtet und finanziert werden. Durch die Gesetzesänderung wird — in Übereinstimmung mit dem Entwurf der Mietenberechnungsverordnung — erreicht, daß auch ein einzelnes Gebäude eine Wirtschaftseinheit ist.

Die Neufassung des Absatzes 2 Satz 2 dient der redaktionellen Anpassung an § 8 a Abs. 4 Satz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes.

Zu Nummer 3 (§ 87 a II. WoBauG)

Wie im Allgemeinen Teil der Begründung ausgeführt ist, sieht der Gesetzentwurf vor, daß für die mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen die für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden sind. Das sind für die Ermittlung der Kostenmiete und die Mieterhöhung die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes und die zu deren Durchführung ergangenen Vorschriften. Dabei sind die Vorschriften über die Vergleichsmiete ausgenommen; das entspricht der gegenwärtigen Regelung in § 87 a. Das in § 8 a Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a des Wohnungsbindungsgesetzes genannte Datum des 1. Januar 1974 versteht sich

daraus, daß das Wohnungsbauänderungsgesetz 1973, das diese Bestimmung geändert hat, am 1. Januar 1974 in Kraft getreten ist. Entsprechend muß für die mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen der Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes gelten. § 8 a Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes können nur mit der Maßgabe entsprechend anwendbar sein, daß an die Stelle der von der Bewilligungsstelle nach § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes genehmigten Durchschnittsmiete die Durchschnittsmiete tritt, die von der für die Gewährung der Wohnungsfürsorgemittel zuständigen Stelle genehmigt oder anerkannt worden ist; denn für die mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen gilt § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes nicht.

Die Regelung des bisherigen § 87 a Abs. 1 Satz 3 II. WoBauG muß aufrechterhalten bleiben, damit, wie bisher, einseitige Mieterhöhungen trotz Vereinbarung mit dem Darlehens- oder Zuschußgeber durchgeführt werden können und das einseitige Mieterhöhungsrecht nach § 10 WoBindG nicht ausgeschlossen ist.

§ 87 a Abs. 1 Satz 2 Buchstabe d der Neufassung enthält eine notwendige Besitzstandsregelung für die Fälle, in denen bisher vertraglich der Ansatz höherer Zinssätze zugestanden worden ist.

§ 87 a Abs. 2 der Neufassung entspricht dem bisherigen § 87 a Abs. 4 und stellt ferner klar, daß es sich bei den mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen (solange sie einem Wohnungsbesetzungsrecht unterliegen — § 87 a Abs. 1 Satz 1 n. F. II. WoBauG) um Wohnraum handelt, der der einheitlichen Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum nach der zukünftigen Mietenberechnungsverordnung unterliegen wird; hierzu wird auf die Allgemeine Begründung des Gesetzentwurfs unter I. Abs. 3 Satz 3 verwiesen. Diese Klarstellung ist insbesondere im Hinblick auf Artikel 3 § 10 Abs. 1 Nr. 1 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes erforderlich. Die Formulierung entspricht § 8 Abs. 5 des Wohnungsbindungsgesetzes.

Abweichend vom geltenden § 87 a brauchen die §§ 22 und 23 des Ersten Bundesmietengesetzes und Artikel X § 3 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht nicht mehr erwähnt zu werden.

Es erübrigt sich, die bisherige Regelung des § 87 a Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 II. WoBauG ausdrücklich aufrechtzuerhalten. Soweit zwischen dem Bauherrn und dem Darlehens- und Zuschußgeber vertraglich ein niedrigerer Wert des Baugrundstücks vereinbart ist als er sich aus den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung ergibt, bleibt der ursprünglich gewählte Ansatz ohnehin verbindlich.

Absatz 1 Satz 3, die übrigen Teile des Absatzes 2 sowie Absatz 3 des geltenden § 87 a II. WoBauG sind auf Grund der entsprechenden Anwendung der Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes entbehrlich.

Zu Artikel 2 (Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes)**Zu Nummer 1** (§ 8 a WoBindG)

Die Änderung des § 8 a Abs. 1 Satz 1 entspricht der Änderung des § 72 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Auf die Begründung dafür wird Bezug genommen.

Mit der Ergänzung von § 8 a Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b soll erreicht werden, daß Kapitalsammelstellen sich künftig stärker am sozialen Wohnungsbau und auch am Bau von Wohnungen für öffentliche Bedienstete beteiligen. Die Beschränkung der Eigenkapitalverzinsung auf 6,5 v. H. für den über 15 v. H. der Gesamtkosten hinausgehenden Betrag hat in letzter Zeit spürbar zu einer Zurückhaltung von Kapitalsammelstellen geführt. Andererseits ist es aber im Interesse einer möglichst niedrigen Miete wünschenswert, daß Kapitalsammelstellen im sozialen Wohnungsbau als Bauherren mit hohem Eigenkapital auftreten, weil dadurch die Aufnahme von weit aus höher zu verzinsenden Kapitalmarktdarlehen oder der Einsatz höherer öffentlicher Mittel entbehrlich wird.

Insbesondere während eines Zeitraumes mit sehr hohen Kapitalmarktzinsen läßt sich mit Kapitalsammelstellen, die als Bauherren Sozialwohnungen oder Wohnungen für öffentliche Bedienstete mit einem über 50 v. H. der Gesamtkosten hinausgehenden Eigenkapital finanzieren, eine erheblich unter der sonst entstehenden Kostenmiete liegende Durchschnittsmiete erzielen.

Zu Nummer 2 (§ 8 b WoBindG)

Nach der geltenden gesetzlichen Regelung entfallen Verzichte auf Aufwendungen nach Ablauf von sechs Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnungen. Dies hat dazu geführt, daß das Bewilligungsverfahren und die Wohnungsbauförderung nicht mehr elastisch genug durchgeführt werden können. Der Bund und die Länder sind bemüht, den subventionsbedingten Mietanstieg der Höhe nach zu begrenzen, weil ein zu starker, nicht kontrollierbarer subventionsbedingter Mietanstieg als sozialpolitisch unvertretbar anzusehen ist. Der Wegfall des Verzichts auf die Eigenkapitalverzinsung nach sechs Jahren führt zu unerfreulichen späteren Mieterhöhungen. Verzichtserklärungen der Bauherren, die für die Dauer der öffentlichen Förderung oder einen längeren Zeitraum als sechs Jahre gedacht sind, können bisher in vielen Fällen nicht zugelassen werden. Soweit es sich um unter den Einfluß kommunaler Körperschaften stehende Bauherren handelt, wären derartige Verzichte als eine indirekte Förderung des Wohnungsbaues durch die Gemeinden anzusehen, zu deren Aufgaben gemäß § 1 des II. WoBauG auch die Förderung des Wohnungsbaues gehört. Entsprechendes gilt für Industriefirmen und andere Unternehmen, die den Wohnungsbau fördern wollen.

Die Bestimmung, daß derartige Vereinbarungen der Schriftform bedürfen, soll die notwendige Klarheit und ausgereifte Überlegung vor der Abgabe der Verzichtserklärung sicherstellen.

Die Änderungen des § 8 b Abs. 7 entsprechen der Änderung des § 72 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Auf die Begründung dafür wird Bezug genommen.

Zu Nummer 3 (§ 9 WoBindG)

§ 10 Abs. 2 der Neubaumietenverordnung 1970 erklärt unter bestimmten Bedingungen einmalige Leistungen des Mieters für zulässig, die der Sicherung von solchen Ansprüchen des Vermieters aus dem Mietverhältnis dienen, zu deren Deckung nicht das Mietausfallwagnis nach § 29 der Zweiten Berechnungsverordnung bestimmt ist. Die genannte Vorschrift erklärt also Sicherheitsleistungen (Mietkautionen) des Mieters für zulässig, die dazu bestimmt sind, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Auf Grund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. Dezember 1973 — NJW 1974 S. 1398 — bestehen jedoch Zweifel, ob diese Vorschrift mit § 9 WoBindG übereinstimmt und eine ausreichende Ermächtigungsgrundlage besitzt. Auch Sicherheitsleistungen des Mieters können als einmalige Leistungen im Sinne des § 9 Abs. 1 WoBindG angesehen werden. Nach dieser Vorschrift sind Vereinbarungen, nach denen der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung eine einmalige Leistung zu erbringen hat, unwirksam, soweit sie nicht — was für Mietkautionen nicht zutrifft — in den Absätzen 2 bis 4 des § 9 WoBindG ausdrücklich zugelassen sind.

In der Praxis besteht aber — jedenfalls innerhalb der von § 10 Abs. 2 der Neubaumietenverordnung 1970 gezogenen Grenzen — ein Bedürfnis dafür, daß der Vermieter eine Mietkaution zur Sicherung etwaiger Ansprüche gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen fordern darf. Die vorgesehene Änderung zielt daher darauf, den Rechtszustand, den der Verordnungsgeber mit § 10 Abs. 2 der Neubaumietenverordnung schaffen wollte, auf eine gesicherte rechtliche Basis zu stellen. Das geschieht mit der Einfügung eines neuen Absatzes 5 in § 9 WoBindG. Der Wortlaut des Absatzes 5 stellt auch klar, daß einmalige Leistungen nicht zur Sicherung von solchen Ansprüchen des Vermieters zulässig sind, zu deren Deckung das Mietausfallwagnis nach § 29 der Zweiten Berechnungsverordnung bestimmt ist.

Die anderen Änderungen in § 9 sind überwiegend nur redaktioneller Art. Sie sollen die Vorschrift übersichtlicher gliedern. In den Geltungsbereich des neuen Absatzes 7 (bisher Absatz 5) wird nun zusätzlich noch Absatz 6 (bisher Absatz 7) einbezogen.

Zu Nummer 4 (§ 16 WoBindG)

Die Beschränkung in § 16 Abs. 1 Satz 2 auf „eigengenutzte“ Wohnungen dient der Abgrenzung zu vermieteten Wohnungen, für die weiterhin zum Schutz des Mieters die 10jährige Nachwirkungsfrist gelten soll. Die Abgrenzung ist jedoch nicht eindeutig, weil der Ausdruck „eigengenutzte Eigentumswohnung“ im II. WoBauG in einer Weise definiert ist, die auch bestimmte Vermietungen ein-

schließt. Diese Zweifel werden durch die vorgeschlagene Fassung beseitigt.

Bei einem Wechsel des Wohnungsinhabers und bei einer Übertragung des Eigentums kann der Eigentümer nach der geltenden Fassung nur dann die gesetzlich vorgesehene sofortige Befreiung von den Bindungen erreichen, wenn die Rückzahlung oder Nachzahlung genau zu dem Zeitpunkt geleistet wird, zu dem die Wohnung noch oder schon wieder vom jeweiligen Eigentümer bewohnt wird. Aus Rechtsunkenntnis, wegen ungenügender Steuerung der Zahlungen oder wegen Verzögerung der Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt kommt es in der Praxis häufig vor, daß die Zahlung in dem Augenblick geleistet wird, zu dem die Wohnung anlässlich eines Wohnungswechsels leersteht, noch nicht vom Mieter zum Einzug durch den Eigentümer geräumt ist, oder vom Käufer der Wohnung schon vor Erwerb seines Eigentums bewohnt wird. Diese Zufälligkeiten rechtfertigen es jedoch nicht, die Bindungen noch für 10 Jahre aufrechtzuerhalten, während bei geschickterem Vorgehen ein sofortiges Erlöschen der Bindungen eintreten würde. Wenn unter derartigen Umständen die Bindungen noch nicht mit der Rückzahlung oder Nachzahlung erlöschen, soll durch den vorgeschlagenen weiteren Halbsatz erreicht werden, daß die Bindungen jedenfalls sofort zu dem Zeitpunkt entfallen, zu dem der Eigentümer die Wohnung in Benutzung nimmt. Diese Erweiterung steht auch mit dem Ziel des Gesetzes im Einklang und beeinträchtigt nicht den Schutz eines Mieters vor den Folgen einer vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel.

Zu Nummer 5 (§ 21 WoBindG)

Bei der Untervermietung von mehr als der Hälfte einer öffentlich geförderten Wohnung unterliegt der Hauptmieter nach geltender Rechtslage denselben Verpflichtungen wie ein Verfügungsberechtigter, jedoch mit Ausnahme der Anzeigepflicht nach § 4 Abs. 1, der Besetzungsrechte nach § 4 Abs. 4 und 5 und § 5 a und des Verbots des Leerstehenlassens nach § 6. Es ist aber fraglich, ob ihm gegenüber auch die Sanktionen nach §§ 24 bis 26 zur Sicherung der Bindungen eingesetzt werden können. Außerdem ist unbefriedigend, daß bei der Untervermietung der gesamten Wohnung die Anzeigepflicht, die Besetzungsrechte und das Verbot des

Leerstehenlassens nicht gelten. Diese Mängel sollen durch die Neufassung beseitigt werden. Danach sollen bei einer Untervermietung von mehr als der Hälfte der Wohnfläche grundsätzlich alle Vorschriften des Gesetzes gelten, also auch die Vorschriften über die Sanktionen nach §§ 24 bis 26. Jedoch sollen wie bisher nicht die Vorschriften über die Anzeigepflicht, die Besetzungsrechte und das Verbot des Leerstehenlassens Anwendung finden, wenn nur der überwiegende Teil einer Wohnung untervermietet wird.

Der Absatz 2 ist der veränderten Fassung redaktionell angepaßt, stimmt aber inhaltlich mit dem geltenden § 21 Satz 2 überein.

Wird nur ein Teil der Wohnung bis zur Hälfte ihrer Wohnfläche vom Mieter untervermietet oder vom Verfügungsberechtigten vermietet, gilt wie bisher nur das Verbot der Zweckentfremdung nach § 12; hierauf wird in Absatz 3 hingewiesen.

Zu Nummer 6 (§ 34 WoBindG)

Es handelt sich um die notwendige Einfügung einer Vorschrift, aus der sich ergibt, von welchem Zeitpunkt an die geänderten Bestimmungen in ihrer neuen Fassung anzuwenden sind.

Zu Artikel 3 (Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland)

Die Änderung des § 14 Abs. 2 Satz 1 entspricht der Änderung des § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

Zu Artikel 4 (Schlußvorschriften)

Zu § 1

Übliche Berlin-Klausel.

Zu § 2

Weil das Zweite Wohnungsbaugesetz und das Wohnungsbindungsgesetz im Saarland nicht gelten, können auch Artikel 1 und 2 dieses Gesetzes dort nicht gelten.

Zu § 3

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

In Übereinstimmung mit dem Bundesrat tritt die Bundesregierung dafür ein, das Sozialmieten- und Berechnungsrecht zu vereinheitlichen, seine Vorschriften zu vereinfachen und diese Rechtsmaterie damit auch für den einzelnen Staatsbürger überschaubarer zu gestalten. Daher begrüßt sie das mit dem Gesetzentwurf verfolgte Ziel, für alle preisgebundenen Wohnungen, darunter auch die mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen, einheitliche Vorschriften zur Ermittlung der Kostenmiete vorzusehen, und dementsprechend alle noch abweichenden Vorschriften, namentlich § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, zu ändern. Nach ihrer Auffassung setzt jedoch die unterschiedliche Rechtsentwicklung in den vergangenen Jahrzehnten hinsichtlich der bereits vorhandenen, mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen der Vereinheitlichung gewisse Grenzen, so daß gegenüber den Vorschlägen des Bundesrates eine differenziertere Lösung gefunden werden muß. Daher unterbreitet sie hierzu nachfolgend eigene Vorschläge.

Die Bundesregierung verschließt sich auch dem weiteren Anliegen des Bundesrates nicht, gleichzeitig bestimmte andere Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes den Erfordernissen der Praxis anzupassen. Einige Vorschläge des Bundesrates erscheinen jedoch in ihrer wohnungspolitischen und rechtlichen Tragweite nicht unbedenklich.

Zu den einzelnen Vorschriften wird daher — wie folgt — Stellung genommen:

Zu Artikel 1 (Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes)

1. Zu Nummer 1 (§ 25 Abs. 2 Satz 1)

In der vorgeschlagenen Neufassung werden die Worte „ohne Ausgleich mit Verlusten“ gestrichen.

Begründung

Entgegen der vom Bundesrat mit dem Ausschluß des Verlustausgleichs zwischen verschiedenen Einkunftsarten verfolgten Absicht, den vor Inkrafttreten des Einkommensteuergesetzes 1975 geltenden Rechtszustand wiederherzustellen, wird damit eine Verschlechterung für die Wohnungssuchenden gegenüber dem bisherigen Recht herbeigeführt. Der Begriff „Einkünfte“ im Sinne des § 2 Abs. 3 und 4 EStG a. F. umfaßt nach Rechtsprechung und Lehre sowohl die positiven als auch die negativen Ergebnisse der einzelnen Einkunftsarten. Demzufolge war nach bisherigem Recht — auch ohne die besondere Klar-

stellung in § 2 Abs. 2 Satz 1 EStG a. F. — unter dem Gesamtbetrag der Einkünfte der Saldo der **positiven und negativen Einkünfte** zu verstehen. Mit dem gleichen Sinngehalt wird der Begriff der Einkünfte auch in § 2 Abs. 1 und 2 EStG 1975 verwendet. Die redaktionelle Anpassung der Verweisung in § 25 auf die im Rahmen des Einkommensteuerreformgesetzes lediglich in der Systematik umgestellten Begriffsbestimmungen in § 2 des Einkommensteuergesetzes 1975 hat mithin insoweit nicht zu materiellrechtlichen Änderungen geführt, wie vom Bundesrat angenommen wird. Dem Änderungsvorschlag des Bundesrates kann daher hinsichtlich der vorgeschlagenen Einfügung der Worte „ohne Ausgleich mit Verlusten“ nicht gefolgt werden.

Im übrigen sollte im Hinblick auf die Entschließung des Deutschen Bundestages vom 8. November 1973 — Drucksache 7/1209 — zur Harmonisierung des Einkommensbegriffs und der Einkommensermittlung in den Bereichen des Wohnungsgeldes und der Wohnungsbauförderung vorläufig keine neue inhaltliche Änderung des Einkommensbegriffs vorgenommen werden, um die verwaltungsmäßige Handhabung nicht zu häufig durch geänderte Gesetzesbestimmungen zu erschweren.

Der vorgesehenen Ersetzung des Wortes „Gesamtbetrag“ durch „Summe“ in § 25 Abs. 2 Satz 1 wird jedoch im Hinblick auf die Begriffsänderung in § 2 Abs. 3 EStG 1975 zugestimmt.

2. Zu Nummer 2 (§ 72)

- a) Dem Vorschlag zu a) wird zugestimmt.
- b) Der Vorschlag zu b) kann entfallen, da das vom Bundestag beschlossene Gesetz zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau (Drucksachen 7/577 und 7/3314) bereits eine gleichlautende Regelung enthält.

3. Zu Nummer 3 (§ 87 a)

- a) Anstelle der Neufassung des § 87 a werden folgende §§ 87 a und 87 b vorgeschlagen:

„§ 87 a

Miete für steuerbegünstigte und freifinanzierte Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind

- (1) Ist für den Bau einer steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnung unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungs-

rechts ein Darlehen oder ein Zuschuß aus Wohnungsfürsorgemitteln bewilligt worden, die für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen in öffentlichen Haushalten gesondert ausgewiesen worden sind, so darf der Vermieter die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete).

(2) Die Kostenmiete ist auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Vorschriften zu ermitteln. Die Vorschriften des § 72 Abs. 1 und 2 dieses Gesetzes und die Vorschriften des § 8 a Abs. 1 bis 5, 7 und 8 sowie des § 8 b Abs. 3 Satz 1 und Absatz 7 des Wohnungsbindungsgesetzes und die zu deren Durchführung ergangenen Vorschriften sind entsprechend anzuwenden, und zwar mit folgenden Maßgaben:

- a) Soweit nach den Vorschriften eine Genehmigung oder Zustimmung der Bewilligungsstelle erforderlich ist, tritt an deren Stelle die Genehmigung oder Zustimmung der für die Bewilligung der Wohnungsfürsorgemittel zuständigen Stelle.
- b) In § 8 a Abs. 1 Satz 2 des Wohnungsbindungsgesetzes tritt an die Stelle des Datums „1. Januar 1974“ das Datum ... (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes).
- c) Bei der Berechnung der Einzelmieten nach § 8 a Abs. 5 des Wohnungsbindungsgesetzes hat der Vermieter die Staffelungsmaßstäbe einzuhalten, die die für die Bewilligung der Wohnungsfürsorgemittel zuständige Stelle festgesetzt hat.
- d) § 8 b Abs. 3 Satz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes ist nur auf Wohnungen anzuwenden, für die die Wohnungsfürsorgemittel nach dem ... (Vortag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) bewilligt worden sind.

(3) Ist das vereinbarte Entgelt niedriger als die Kostenmiete, so kann der Vermieter das Entgelt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter nach den für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Vorschriften erhöhen; die Vorschriften des § 10 des Wohnungsbindungsgesetzes sind entsprechend anzuwenden. Eine Vereinbarung mit dem Darlehens- oder Zuschußgeber, nach der der Vermieter nur eine niedrigere Miete als die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebende Kostenmiete erheben oder die Miete nur mit dessen Zustimmung erhöhen darf, steht einer Mieterhöhung nach Satz 1 nicht entgegen; Vereinbarungen über eine Überprüfung der Ermittlung der Kostenmiete während der Dauer des Wohnungsbesetzungsrechts bleiben unberührt. Für das Kündigungsrecht des Mieters auf Grund einer

Erklärung des Vermieters nach Satz 1 gilt § 11 des Wohnungsbindungsgesetzes entsprechend.

(4) Übersteigt das vereinbarte Entgelt die Kostenmiete, so ist die Vereinbarung insoweit unwirksam. Soweit die Vereinbarung unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf von vier Jahren nach der jeweiligen Leistung, jedoch spätestens nach dem Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

(5) Für nach dem ... (Vortag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) geschlossene Vereinbarungen, nach denen der Mieter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung eine einmalige Leistung zu erbringen hat, gilt § 9 Abs. 1 bis 5 und 7 des Wohnungsbindungsgesetzes entsprechend.

(6) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 3, des Absatzes 4 Satz 1 und des Absatzes 5 sind nur anzuwenden, solange für die Wohnungen das Wohnungsbesetzungsrecht zugunsten des Darlehens- oder Zuschußgebers besteht; während dieser Zeit sind die Wohnungen preisgebundener Wohnraum.

§ 87 b

Ermittlung der Kostenmiete für Wohnungen, die vor dem ... mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind

(1) Sind die Wohnungsfürsorgemittel für die in § 87 a Abs. 1 bezeichneten Wohnungen vor dem ... (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) bewilligt worden, so gelten bei der Anwendung des § 87 a die Vorschriften des Absatzes 2 mit der Maßgabe, daß

- a) bei der Ermittlung der Kostenmiete von den Gesamtkosten, Finanzierungsmitteln und laufenden Aufwendungen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung auszugehen ist, die der Bewilligung der Wohnungsfürsorgemittel zugrunde gelegen hat,
- b) laufende Aufwendungen, insbesondere Zinsen für die Eigenleistungen, auch dann angesetzt werden dürfen, wenn sie in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf einen Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist,
- c) Vereinbarungen über die Verzinsung von Eigenleistungen, die abweichend von der für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Regelung zugunsten des Bauherrn getroffen worden sind, wirksam bleiben,
- d) es bei Wertverbesserungen, die vor dem ... begonnen worden sind, einer Zustim-

mung nicht bedarf, um sie bei der Ermittlung der Kostenmiete zu berücksichtigen.

(2) Vereinbarungen mit dem Darlehens- oder Zuschußgeber bleiben wirksam, soweit ihnen die Vorschriften des Absatzes 1 oder des § 87 a Abs. 1 bis 5 nicht entgegenstehen. Vertragsstrafen, die für den Fall der Überschreitung der im Darlehensvertrag vereinbarten Miete ausbedungen worden sind, gelten für den Fall der Überschreitung der Kostenmiete."

- b) In § 111 werden die Worte „des § 87 a“ durch die Worte „der §§ 87 a und 87 b“ ersetzt.

Begründung

Zu a)

Das Ziel des Gesetzentwurfs, das Sozialmieten- und Berechnungsrecht für die preisgebundenen Wohnungen zu vereinheitlichen und überschaubarer zu machen, wird mit der vom Bundesrat vorgeschlagenen Neufassung des § 87 a noch nicht vollständig erreicht. Insbesondere führen die zahlreichen Verweisungen auf Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes, die ihrerseits vielfach auf andere, hier nicht zutreffende Vorschriften verweisen, zu Rechtsunklarheiten, die vermieden werden sollten. Es sind daher z. T. eingehendere Vorschriften angezeigt, um Zweifel über die Anwendbarkeit der einzelnen Regelungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues möglichst zu beseitigen.

Darüber hinaus sollte auch redaktionell eindeutig klargestellt werden, welche Vorschriften für die künftig — d. h. nach der Gesetzesnovellierung — zu fördernden Wohnungsfürsorgewohnungen anzuwenden sind und welche für den derzeitigen Bestand gelten sollen, da für letzteren aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht alle Vorschriften des öffentlich geförderten Wohnungsbaues unverändert übernommen werden können. Die Bundesregierung schlägt daher eine ausführlichere Neufassung für den § 87 a vor, der die grundsätzlichen Anpassungsregelungen enthält; er gilt uneingeschränkt für die künftig zu fördernden Wohnungen. In dem neuen § 87 b sind für den Wohnungsbestand die Abweichungen gegenüber § 87 a Abs. 2, die zur Erhaltung der bisherigen Rechtspositionen notwendig sind, zusammengefaßt. Zugleich wird damit das öffentlich-rechtliche Genehmigungsverfahren für die Kostenmietermittlung weitgehend auf die künftigen Förderungsfälle beschränkt.

Die vorgeschlagene Neufassung des § 87 a unterscheidet sich gegenüber der Fassung des Bundesrates materiell-rechtlich nur in der zusätzlichen Regelung des Absatzes 2 Buchstabe c, die klarstellen soll, daß der Vermieter die von der Wohnungsfürsorgestelle festgelegten Maßstäbe zur Staffelung der Einzelmieten einzuhalten hat (vgl. auch § 16 Abs. 3 Satz 2 der Neubaumietenverordnung 1970). Außerdem wird in Absatz 3 Satz 2 durch Anfügung eines entsprechenden Halbsat-

zes verdeutlicht, daß durch die mietpreisrechtliche Wirkungslosigkeit vertraglicher Zustimmungsvorbehalte etwaige vertraglich vereinbarte Kontrollbefugnisse bei Mieterhöhungen nicht berührt werden. Derartige Vereinbarungen zum Schutze des Mieters sind nach § 27 WoBindG auch im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau möglich.

Für die Wohnungen, die bis zum Inkrafttreten der Novelle gefördert worden sind, wird durch § 87 b Abs. 1 Buchstabe a zunächst klargestellt, daß Ausgangsbasis für die Ermittlung der Kostenmiete die Ansätze derjenigen Wirtschaftlichkeitsberechnung sind, die die Grundlage für die Mittelbewilligung gebildet hat. Damit wird entsprechend dem geltenden Recht namentlich der sog. „Einfrierungsgrundsatz“ des § 4 a Abs. 4 und 5 der II. Berechnungsverordnung bestätigt; das bedeutet auch, daß als Wert des Baugrundstücks ggf. der zwischen Bauherrn und Darlehensgeber vertraglich vereinbarte Ansatz weiterhin verbindlich bleibt, wie es im bisher geltenden § 87 a Abs. 2 Nr. 1 bestimmt ist. Nach Absatz 1 Buchstabe b können bisher vorgenommene Kürzungen von Ansätzen für laufende Aufwendungen bzw. Verzicht auf zulässige Ansätze entsprechend der derzeitigen Rechtslage vom Bauherrn durch Ausschöpfung der jeweils zulässigen Ansätze der II. BV aufgehoben werden; insoweit wird die in dem neuen § 87 a Abs. 2 für die Zukunft vorgesehene Anpassung an die grundsätzliche Sechsjahresfrist des § 8 b Abs. 3 Satz 1 WoBindG nicht für den Wohnungsbestand übernommen. Ferner soll für die vor dem Inkrafttreten der Novelle begonnenen Wertverbesserungen (Modernisierungen) noch nicht die Zustimmung der Wohnungsfürsorgestelle als mietpreisrechtliche Voraussetzung für Mieterhöhungen (vgl. § 11 Abs. 5 Satz 2 II. BV und § 6 Abs. 1 Satz 2 NMV 1970) erforderlich sein.

§ 87 b Abs. 2 soll ferner klarstellen, daß sonstige vertragliche Vereinbarungen, die im Zusammenhang mit der Mittelbewilligung getroffen worden waren, wie z. B. auch Strafversprechen für Vertragsverletzungen, grundsätzlich verbindlich bleiben. Davon werden jedoch gemäß § 87 a Abs. 3 Satz 2 n. F. etwaige Vereinbarungen über eine niedrigere Miethöhe oder über eine Zustimmungsbedürftigkeit für Mieterhöhungen nicht betroffen.

Zu b)

Die Einfügung eines neuen § 87 b hat eine entsprechende redaktionelle Ergänzung des § 111 zur Folge.

Zu Artikel 2 (Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes)

4. Zu Nummer 1 (§ 8 a)

zu a)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

zu b)

Dem Vorschlag wird inhaltlich grundsätzlich zugestimmt; jedoch sollten im weiteren Gesetzgebungsverfahren folgende Gesichtspunkte berücksichtigt werden:

Das Anliegen des Bundesrates, im Interesse möglichst niedriger Mieten relativ zinsgünstiges Eigenkapital der Kapitalsammelstellen für den sozialen Wohnungsbau zu gewinnen und dadurch die Aufnahme weitaus höher verzinslicher Kapitalmarktdarlehen entbehrlich zu machen, wird bejaht, zumal damit — u. U. auch durch Einsparung öffentlicher Mittel — eine größere Flexibilität bei der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus erreicht werden kann.

Andererseits darf der Ersatz von Kapitalmarktdarlehen durch Eigenkapital nicht dazu führen, daß die Position der öffentlichen Geldgeber dadurch verschlechtert wird, daß die Möglichkeiten einer späteren Zinserhöhung für die öffentlichen Baudarlehen nach Tilgung der Kapitalmarktdarlehen entfallen (vgl. § 44 Abs. 2 II. WoBauG, auch § 18 a Abs. 5 Nr. 1 WoBindG). Darüber hinaus muß sichergestellt werden, daß die Zubilligung einer höheren Verzinsung des größeren Eigenkapitalanteils den Zielsetzungen der öffentlichen Wohnungsbauförderung entgegenkommt, ohne zusätzliche öffentliche Hilfen notwendig zu machen.

Es bedarf daher noch der Bestimmung näherer Voraussetzungen, unter denen eine höhere Verzinsung des Eigenkapitals zugelassen werden darf. Vorschläge dazu werden bei der weiteren Gesetzesberatung gemacht werden.

5. Zu Nummer 2 (§ 8 b)**zu a)**

Der Vorschlag des Bundesrates begegnet Bedenken. Mit der seit 1968 geltenden Begrenzung der Aufwendungsverzichte des Bauherrn auf höchstens 6 Jahre sollte dem vom Bundesgerichtshof in anderem Zusammenhang mit seinem Urteil vom 12. Januar 1966 (Bundesbaubl. 1966 S. 152) zum Ausdruck gebrachten allgemeinen Rechtsgedanken Rechnung getragen werden, daß zur Wirtschaftlichkeit des neugeschaffenen Hausbesitzes eine angemessene Verzinsung der Eigenleistung sowie auch eine angemessene Gebäudeabschreibung gehören und ein Verzicht darauf dem Vermieter nach dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht auf Jahre hinaus zugemutet werden könnte. Die Sechsjahresfrist war dem Gesetzgeber unter Abwägung aller Umstände als angemessene Begrenzung für einen Verzicht, — wenn er überhaupt notwendig sein sollte, — angesehen worden. Schon deshalb erscheint die im Vorschlag des Bundesrates auf 20 Jahre bemessene

Höchstgrenze für Aufwendungsverzichte als zu weitgehend.

Die sich bei Wegfall von Aufwendungsverzichten ergebenden Mieterhöhungen erschweren zweifellos die gemeinsamen Bemühungen von Bund und Ländern um eine Begrenzung des subventionsbedingten Mietanstiegs. Nach Ansicht der Bundesregierung kann jedoch die Lösung nicht darin gefunden werden, daß künftig durch Vereinbarung mit dem Subventionsempfänger der Wegfall der Aufwendungsverzichte bis zu einem Zeitpunkt hinausgeschoben werden kann, in dem Mietanstiege durch den degressiven Abbau der öffentlichen Subventionen nicht mehr zu erwarten sind, sondern muß im Rahmen einer Neuorientierung der öffentlichen Wohnungsbauförderung selbst angestrebt werden.

Unter Wahrung des vom Bundesgerichtshof entwickelten allgemeinen Rechtsgedankens sollte daher nach Auffassung der Bundesregierung grundsätzlich an der geltenden Regelung festgehalten werden. Sie schließt andererseits nicht aus, daß in Ausnahmefällen und bei einzelnen Bauherrengruppen, die sich der Förderung des Wohnungsbaus besonders verpflichtet fühlen, längerfristige Vereinbarungen von Aufwendungsverzichten zulässig sein sollten, sofern hierdurch andere Bauherren bei der Vergabe öffentlicher Mittel nicht benachteiligt werden. Die Bundesregierung behält sich daher im Hinblick auf die derzeitigen Erörterungen mit den Fachsorts der Länder über eine Änderung der Degressionsstufen für die öffentlichen Aufwendungshilfen weitere Prüfung und die Vorlage eigener Vorschläge im Verlaufe des Gesetzgebungsverfahrens vor.

Zu b)

Dem Vorschlag des Bundesrates wird zugestimmt.

6. Den Nummern 3, 4, 5 und 6 wird zugestimmt.

7. Zu Artikel 3 (Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland)

Dem Vorschlag wird zugestimmt mit der Maßgabe, daß die Worte „ohne Ausgleich mit Verlusten“ zu streichen sind.

Begründung

Es wird auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 1 verwiesen.

8. Zu Artikel 4 (Schlußvorschriften)

Hiergegen werden keine Einwendungen erhoben.