

Unterrichtung

durch den Bundesrat

Gesetz zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau — Drucksachen 7/577, 7/3314 —

hier: Anrufung des Vermittlungsausschusses

Der Bundesrat hat in seiner 420. Sitzung am 30. Mai 1975 beschlossen, zu dem vom Deutschen Bundestag am 10. April 1975 verabschiedeten Gesetz zu verlangen, daß der Vermittlungsausschuß gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus den nachstehenden Gründen einberufen wird.

Gründe

1. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a (§ 1 Abs. 2 II. WoBauG)

In Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a ist § 1 Abs. 2 wie folgt zu fassen:

„(2) Die Förderung des Wohnungsbaus hat das Ziel, den Wohnungsmangel zu beseitigen und für weite Kreise der Bevölkerung breitgestreutes Eigentum zu schaffen. Die Förderung soll eine ausreichende Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsschichten entsprechend den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ermöglichen und diese namentlich für diejenigen Wohnungssuchenden sicherstellen, 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 Wohnungsbaus soll überwiegend der Bildung von Einzeleigentum (Familienheimen und eigen genutzten Eigentumswohnungen) dienen. Darüber hinaus soll die Genossenschaftswohnung besonders gefördert werden. Sparwille und Bereitschaft zur Selbsthilfe sollen hierzu angeregt werden.“

Begründung

Der soziale Wohnungsbau hatte bisher zwei gleichwertige Ziele, die Beseitigung der Wohnungsnot und die Eigentumsbildung. Die vom Deutschen Bundestag beschlossene Fassung läßt die bisherige Zielsetzung der Bildung von Einzeleigentum für weite Kreise der Bevölkerung fallen und ordnet die Eigentumsbildung der Beseitigung des Wohnungsmangels unter. Eine Förderung von Eigentumsmaßnahmen wäre danach nur zulässig zur Beseitigung eines Wohnungsmangels im Einzelfall oder in Gebieten mit Wohnungsmangel. Die wohnungspolitische Zielsetzung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes darf nicht eingeschränkt werden. Die Schaffung breitgestreuten Eigentums für weite Kreise der Bevölkerung muß als Förderungsziel gleichrangig neben dem Ziel der Beseitigung des Wohnungsmangels bestehen bleiben, selbst dann, wenn der Wohnungsmangel im wesentlichen beseitigt ist. Insbesondere muß gewährleistet sein, daß öffentliche Mittel zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen nicht nur in Ballungsgebieten, sondern auch außerhalb der Wohnungsmangelgebiete eingesetzt werden können, wo der Wille zum Eigenheimbau ebenso vorhanden und die Voraussetzungen für den Bau gegeben sind.

2. Zu Artikel 1 Nr. 5, 11, 13, 14, 21 (§ 26 Abs. 1 Satz 2, § 36 a, § 42 Abs. 3 und 4, § 45 nach Abs. 7, § 62 a Abs. 3 Satz 1 II. WoBauG)

1. In Artikel 1 Nr. 5 sind in § 26 Abs. 1 Satz 2 die Worte „die Schaffung von Dauerwohnbesitz durch den Bau von Wohnbesitzwohnun-

gen und“ zu ersetzen durch die Worte „der Bau von“.

2. In Artikel 1 Nr. 11 sind in § 36 a die Worte „Familienheimen, eigengenutzten Eigentumswohnungen und Wohnbesitzwohnungen,“ zu ersetzen durch die Worte „Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen,“.
3. In Artikel 1 Nr. 13 ist in § 42 Abs. 3 und 4 jeweils das Wort „, Wohnbesitzwohnungen“ zu streichen.
4. In Artikel 1 Nr. 14 ist Buchstabe b wie folgt zu fassen:
 - b) Nach Absatz 7 wird folgender Absatz 8 angefügt:

„(8) Das Familienzusatzdarlehen ist zurückzuzahlen, soweit bei einer Übereignung der geförderten Wohnung auf einen Rechtsnachfolger nach dessen persönlichen Verhältnissen die Voraussetzungen für die Gewährung eines Familiendarlehens nicht vorliegen.“
5. In Artikel 1 Nr. 21 ist in § 62 a Abs. 3 der Satz 1 zu streichen.

Begründung

Wird mit der Wohnbesitzwohnung als einem neuen Rechtsinstitut die Angebotspalette in der Wohnungsverorgung der minderbemittelten Bevölkerung verbreitert, so darf die Wohnbesitzwohnung jedenfalls bei der öffentlichen Wohnungsbauförderung nicht gegenüber anderen Mietwohnungen bevorzugt werden. Eine Bevorzugung ist abzulehnen, weil die Wohnung für ihre Bezieher nicht nur gegenüber der Eigentumswohnung erhebliche Nachteile hat (trotz hoher Eigenleistung kein echtes Eigentum, sondern nur Mietbesitz, der insbesondere nicht beleihungsfähig und nur bedingt vererbbar, vermietbar und veräußerungsfähig ist), sondern auch gegenüber der herkömmlichen Mietwohnung (insbesondere auf Grund der gemeinschaftlichen Risikohaftung bei etwaigen Verlusten des Bauträgers und Gefahr des Verlustes der gesellschaftsrechtlichen Beteiligung und unter Umständen auch der Wohnung selbst im Fall der Zwangsversteigerung des Gebäudes). Bei einer Bevorzugung der Förderung von Wohnbesitzwohnungen bestünde die Gefahr, daß diese Wohnform weitgehend die private Mietwohnung ersetzt und an Stelle dessen kollektives Eigentum begründet wird. Dies wäre ein weiterer Schritt zur Vergesellschaftung des Eigentums.

3. Zu Artikel 1 Nr. 12 Buchstabe b (§ 37 Abs. 2 II. WoBauG)

In Artikel 1 Nr. 12 Buchstabe b sind in § 37 Abs. 2 Buchstabe a die Worte „und gemeinnüt-

zige ländliche Siedlungsunternehmen,“ zu ersetzen durch die Worte „, gemeinnützige ländliche Siedlungsunternehmen und freie Wohnungsunternehmen, die sich einer jährlichen Prüfung ihrer Geschäftstätigkeit und ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse unterziehen,“.

Begründung

Nach der geltenden Fassung des § 37 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sind freie Wohnungsunternehmen, die sich einer jährlichen Prüfung ihrer Geschäftstätigkeit und ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse unterziehen, hinsichtlich der Eigenschaft als Betreuungsunternehmen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gleichgestellt. Beide Arten von Unternehmen sind Betreuungsunternehmen, wenn sie als solche zugelassen sind. Nach dem Gesetzesbeschluß des Bundestages sollen gemeinnützige Wohnungsunternehmen künftig Betreuungsunternehmen sein, ohne einer Zulassung zu bedürfen. Das ist gutzuheißen. Es ist jedoch nicht gerechtfertigt, freie Wohnungsunternehmen, die sich einer jährlichen Prüfung ihrer Geschäftstätigkeit und ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse unterziehen, in der Weise schlechter als gemeinnützige Wohnungsunternehmen zu stellen, daß sie weiterhin einer Zulassung als Betreuungsunternehmen bedürfen. Vielmehr sollten freie Wohnungsunternehmen, die sich einer jährlichen Prüfung ihrer Geschäftstätigkeit und ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse unterziehen, wie bisher gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gleichgestellt sein. Solche freien Wohnungsunternehmen bieten auf Grund ihrer laufenden Prüfung keinen geringeren Kundenschutz als gemeinnützige Wohnungsunternehmen.

4. Zu Artikel 1 Nr. 21 (§ 62 f Abs. 2 II. WoBauG)

In Artikel 1 Nr. 21 sind in § 62 f Abs. 2 folgende Sätze anzufügen:

„Auf Antrag von mehr als der Hälfte aller Wohnbesitzberechtigten ist der Träger verpflichtet, Wohnungseigentum zu begründen und es den Wohnbesitzberechtigten, die dies verlangen, zu übertragen; in diesem Fall erfolgt eine Vermögensabwicklung nicht. Die Übertragung des Wohnungseigentums an den Wohnbesitzberechtigten kann davon abhängig gemacht werden, daß er die vom Bauträger eingegangenen Verbindlichkeiten anteilig übernimmt; der Anteil bestimmt sich nach § 62 c Abs. 2 Satz 2.“

Begründung

Wird Wohnbesitz begründet, so muß eine Mehrheit der Wohnbesitzberechtigten verlangen können, daß noch nachträglich Wohnungseigentum begründet und den erwerbswilligen Wohnbesitzberechtigten übertragen wird; auf diese Weise hat eine Mehrheit der Wohnbesitzberechtigten die Möglichkeit, sich noch nachträglich

die Vorteile des Wohnungseigentums zu beschaffen.

5. **Zu Artikel 5** (Überschrift)

Die Überschrift des Artikels 5 „Gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Organe der staatlichen Wohnungspolitik“ ist zu ersetzen durch das Wort „Wohnungsunternehmen“.

B e g r ü n d u n g

Klarstellung.

6. **Zu Artikel 5** (Absatz 2 — neu —)

In Artikel 5 ist folgender Absatz 2 anzufügen; der bisherige Text wird Absatz 1:

„(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Bewirtschaftung gehört, daß vor Ausweisung eines Gewinns (Ertrags) ausreichende Rückstellungen der in den Mieten vereinnahmten, aber nicht verausgabten Beträge für Instandhaltung und Erneuerung oder als Werbungskosten in einem Erhaltungsfonds zur Deckung der Instandhaltungs- und Erneuerungskosten gebildet werden.“

B e g r ü n d u n g

Zur Instandhaltung und Modernisierung sind Rückstellungen sinnvoll und sachlich notwendig. Zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehört daher insbesondere auch, daß vor Ausweisung eines Ertrages ausreichende Rückstellungen zur Deckung der Instandhaltungs- und Erneuerungskosten gebildet werden.