

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen (Wohnungsmodernisierungsgesetz – WoModG)

A. Zielsetzung

Die bessere Versorgung der breiten Schichten der Bevölkerung mit guten und preiswürdigen Wohnungen ist auch weiterhin eine öffentliche Aufgabe. Sie läßt sich nicht mehr allein durch den Bau von Sozialwohnungen und durch die Sanierung überständiger Gebiete lösen. Deshalb hat die Modernisierung der älteren Wohnungen in den letzten Jahren eine durchaus gleichrangige Bedeutung gewonnen.

Für die Modernisierung kommen die meisten Wohnungen in Betracht, die in den Jahren vor der Währungsreform gebaut worden sind. Aber auch ein Teil der bis in die 60er Jahre gebauten Wohnungen entspricht nicht den Anforderungen an die „gute Wohnung“. Ihre Modernisierung ist ohne öffentliche Hilfe in absehbarer Zeit nicht in ausreichendem Umfang zu erwarten.

B. Lösung

Der Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen sieht vor, daß der Bund und die Länder durch die Länder die notwendigen finanziellen Hilfen für die Modernisierung gewähren. Sie sollen so bemessen werden, daß die Wohnungen nach der Modernisierung einerseits für den Eigentümer rentabel bleiben, andererseits für die Mieter nicht zu teuer werden.

Die Förderung der Modernisierung erstreckt sich nicht allein auf die Wohnung. Auch die Wohngebäude und die zugehörigen Grundstücke können einbezogen werden. Ausnahmsweise darf sogar eine neben der Modernisierung notwendige, aber nicht zu aufwendige Instandsetzung gefördert werden, wenn ihre Finanzierung nicht anderweitig zu erreichen ist.

Die Förderungsmittel werden überwiegend auf Schwerpunkte konzentriert, in denen der Wohnungsbestand besonders schlecht, die Modernisierungstätigkeit besonders gering und die Wohnbevölkerung besonders hilfsbedürftig ist, weil gerade über die unmittelbare Hilfe hinaus wesentliche strukturpolitische und städtebauliche Ziele erreicht werden können.

C. Alternativen

Der Bundesrat hat den Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Wohnverhältnisse eingebracht (Drucksache 7/4551). Danach ist u. a. vorgesehen, die Instandsetzung von Wohnungen und Wohngebäuden und die Verbesserung der Wohnumgebung in einem wesentlich weiteren Umfang in die Förderung einzubeziehen, der Förderung in Schwerpunkten nur einen relativen Vorrang einzuräumen und die Schwerpunkte nach anderen Kriterien zu bestimmen. Diesen Vorstellungen kann schon im Hinblick auf die Ausweitung der Förderungstatbestände und die beabsichtigte breite Streuung der Mittel nicht entsprochen werden.

D. Kosten

Die Kosten der Durchführung des Gesetzes halten sich in dem Rahmen, der jeweils durch das Haushaltsgesetz des Bundes festgelegt und vorab durch die mittelfristige Finanzplanung abgesteckt ist. Sie entsprechen damit den Kosten, die auch bei der Fortführung der Modernisierungsprogramme nach den bisherigen Richtlinien zu erwarten sind. Zusätzliche Kosten entstehen nicht.

Die Haushalte der Länder werden ebenfalls nur mit den Ausgaben belastet, die zur Fortführung der Modernisierungsprogramme 1974 und 1975 eingeplant sind.

In den Gemeinden fallen keine Ausgaben für die Förderung und keine zusätzlichen Ausgaben für die Verwaltung an; denn die Verwaltung ist schon jetzt bei der Durchführung der Programme tätig.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
I/4 (III/3) – 842 00 – Wo 29/76

Bonn, den 7. Januar 1976

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen (Wohnungsmodernisierungsgesetz – WoModG) mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Der Bundesrat hat in seiner 425. Sitzung am 7. November 1975 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzesentwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der Gegenäußerung (Anlage 3) dargelegt.

Für den Bundeskanzler
Der Bundesminister der Justiz
Dr. Vogel

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen (Wohnungsmodernisierungsgesetz – WoModG)

Inhaltsübersicht	Seite
Erster Abschnitt: Grundsätze und Begriffsbestimmungen	5
§ 1 Förderung der Wohnungsmodernisierung als öffentliche Aufgabe	5
§ 2 Förderbare Wohnungen	5
§ 3 Modernisierung, Instandsetzung	5
§ 4 Modernisierungsmaßnahmen	5
§ 5 Förderung der Modernisierung	5
Zweiter Abschnitt: Bundesmittel und Bundesbürgschaften	6 – 7
§ 6 Finanzhilfen des Bundes	6
§ 7 Einsatz in Schwerpunkten	6
§ 8 Einsatz außerhalb von Schwerpunkten	6
§ 9 Verteilung der Bundesmittel	6 – 7
§ 10 Bundesbürgschaften	7
§ 11 Berichterstattung	7
Dritter Abschnitt: Bewilligung der Mittel zur Förderung der Modernisierung	7 – 9
§ 12 Förderungsvoraussetzungen	7
§ 13 Bewilligung der Mittel	7 – 8
§ 14 Vorbehalt für Belegungsbindungen	8
§ 15 Miete nach der Modernisierung	8
§ 16 Überhöhte Miete	9
§ 17 Zweckbestimmung und Miete für preisgebundene Neubauwohnungen	9
§ 18 Entziehung der Förderung	9
§ 19 Freistellung	9
Vierter Abschnitt: Ergänzende Vorschriften	9 – 10
§ 20 Unbewohnbare Mietwohnungen	9 – 10
§ 21 Unbewohnbarkeitserklärung	10
§ 22 Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte	10
§ 23 Sondervorschrift für Berlin	10
Fünfter Abschnitt: Änderung anderer Gesetze	10 – 11
§ 24 Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches	10 – 11
§ 25 Änderung des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau	11
§ 26 Änderung des Ersten Bundesmietengesetzes	11
§ 27 Änderung des Gesetzes über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau	11
Sechster Abschnitt: Schlußvorschriften	11 – 12
§ 28 Berlin-Klausel	11
§ 29 Geltung im Saarland	11 – 12
§ 30 Inkrafttreten	12

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

ERSTER ABSCHNITT

Grundsätze und Begriffsbestimmungen

§ 1

Förderung der Wohnungsmodernisierung als öffentliche Aufgabe

Bund und Länder fördern die Modernisierung von Wohnungen, die nicht den neuzeitlichen Wohnbedürfnissen entsprechen. Die Förderung der Modernisierung hat das Ziel, die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit guten und preiswürdigen Wohnungen zu verbessern.

§ 2

Förderbare Wohnungen

(1) Die Förderung der Modernisierung erstreckt sich auf Wohnungen folgender Arten: Familienheime, Eigentumswohnungen, Wohnbesitzwohnungen¹⁾, Genossenschaftswohnungen, Mietwohnungen, Wohnteile ländlicher Siedlungen und sonstige Wohnungen, die zur dauernden Führung eines Haushalts geeignet und bestimmt sind.

(2) Die für Wohnungen getroffenen Bestimmungen gelten für Wohnheime und einzelne Wohnräume entsprechend, soweit sich nicht aus dem Inhalt oder dem Zweck einzelner Vorschriften dieses Gesetzes etwas anderes ergibt.

§ 3

Modernisierung, Instandsetzung

(1) Modernisierung im Sinne dieses Gesetzes ist die Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchs- oder Wohnwert der Wohnungen nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern.

(2) Instandsetzung im Sinne dieses Gesetzes ist die Behebung von baulichen Mängeln, insbesondere von Mängeln, die infolge Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter entstanden sind, durch Maßnahmen, die in den Wohnungen den zum bestimmungsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand wieder herstellen.

(3) Maßnahmen der Instandsetzung, die durch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung von Wohnungen verursacht werden, fallen unter die Modernisierung im Sinne dieses Gesetzes.

(4) Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung können sich auch auf Gebäudeteile außerhalb der Wohnungen, auf zugehörige Nebengebäude und auf das Grundstück erstrecken, sofern sie den Wohnungen zugute kommen.

(5) Wird durch eine Modernisierung ein Ausbau im Sinne des § 17 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewirkt, so sind die durch den Ausbau modernisierten Wohnungen neugeschaffener Wohnraum im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

§ 4

Modernisierungsmaßnahmen

(1) Bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchs- oder Wohnwert der Wohnungen erhöhen, sind insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung

1. des Zuschnitts der Wohnung,
2. der Belichtung und Belüftung,
3. des energiesparenden Wärmeschutzes,
4. des Schallschutzes,
5. der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung,
6. der sanitären Einrichtungen,
7. der Beleuchtung, der Beheizung und der Kochmöglichkeiten,
8. der Funktionsabläufe in Wohnungen.

(2) Bauliche Maßnahmen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern, sind insbesondere die Anlage und der Ausbau von Kinderspielflächen, Grünanlagen, Stellplätzen und anderen Verkehrsanlagen auf dem Grundstück.

§ 5

Förderung der Modernisierung

(1) Bund und Länder fördern die Modernisierung durch

1. Mittel ihrer Haushalte,
2. Bürgschaften,
3. Wohnungsbauprämien,
4. Steuer- und Gebührenvergünstigungen.

(2) Die Förderung durch Einsatz von Haushaltsmitteln und durch Bürgschaften bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes. Die Förderung durch Wohnungsbauprämien, Steuer- und Gebührenvergünstigungen bestimmt sich nach den hierfür maßgebenden Rechtsvorschriften.

(3) Programme und Maßnahmen des Bundes, der Länder und der Gemeinden, in denen sie die Modernisierung, Instandhaltung oder Instandsetzung mit anderen als den zur Durchführung dieses Gesetzes bestimmten Mitteln fördern, bleiben unberührt.

¹⁾ Anmerkung: Bundestagsdrucksache 7/577

ZWEITER ABSCHNITT**Bundesmittel und Bundesbürgschaften****§ 6****Finanzhilfen des Bundes**

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung der von den Ländern nach diesem Gesetz geförderten Modernisierungen. Die Mittel des Bundes werden den Ländern nach Maßgabe des Bundeshaushaltsplans und auf Grund von Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern als Finanzhilfen nach Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes bis zur Hälfte der Aufwendungen für die Förderung zur Verfügung gestellt. Sie sollen insbesondere die Modernisierungen dort anregen, wo die private Investitionstätigkeit unzureichend ist.

§ 7**Einsatz in Schwerpunkten**

(1) Die Finanzhilfen des Bundes sind zusammen mit den von den Ländern nach diesem Gesetz bereitgestellten Förderungsmitteln überwiegend in Schwerpunkten einzusetzen. Die Schwerpunkte werden nach Anhörung der betroffenen Gemeinden durch Modernisierungsprogramme bestimmt, die von den für das Wohnungswesen zuständigen obersten Landesbehörden aufgestellt und jährlich der Entwicklung angepaßt werden. Sie sind jeweils mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Bundesminister mit dem Ziele zu erörtern, die der Zweckbindung des Gesetzes entsprechende Verwendung der Finanzhilfen gemeinsam festzustellen.

(2) Für die Bestimmung zu Schwerpunkten dürfen nur zusammenhängende abgegrenzte Gemeindegebiete ausgewählt werden, in denen

1. der Anteil der modernisierungsbedürftigen Wohnungen überwiegt,
2. die Modernisierungstätigkeit bisher unzureichend gewesen ist und
3. die Wohnungen vornehmlich von Personen bewohnt werden, die sich im allgemeinen nur unzureichend mit angemessenen Wohnungen versorgen können, namentlich kinderreiche Familien, Rentner, ausländische Arbeitnehmer und Personen mit geringem Einkommen.

Gemeindegebiete, in denen ausreichende Erschließungs-, Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen fehlen und auch nicht alsbald geschaffen werden, dürfen nicht ausgewählt werden.

(3) Bei der Bestimmung der Schwerpunkte sind die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Die zu Entwicklungszentren bestimmten Gemeinden und die Schwerpunkorte in den Fördergebieten der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ sollen bevorzugt werden.

(4) Bei der Bestimmung der Schwerpunkte sollen auch städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden, insbesondere um Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz zu vermeiden. Jedoch dürfen Gemeindegebiete, die als Sanierungsgebiet oder städtebaulicher Entwicklungsbereich nach dem Städtebauförderungsgesetz förmlich festgelegt worden sind, nicht zu Schwerpunkten bestimmt werden.

(5) Die Programme sind so zu begrenzen, daß die Förderung der modernisierungsbedürftigen Wohnungen in absehbarer Zeit möglich ist.

(6) Das Nähere über die Bestimmung der Schwerpunkte, die Aufstellung, Anpassung und Begrenzung der Programme wird in Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern geregelt.

(7) Zur Vorbereitung der Programme teilt der für das Wohnungswesen zuständige Bundesminister den obersten Landesbehörden jährlich den Betrag der im folgenden Jahr auf sie voraussichtlich entfallenden, für den Einsatz innerhalb und außerhalb von Schwerpunkten vorgesehenen Finanzhilfen mit.

§ 8**Einsatz außerhalb von Schwerpunkten**

(1) Die nicht für den Einsatz in Schwerpunkten vorgesehenen oder in Anspruch genommenen Förderungsmittel können außerhalb der bestimmten Schwerpunkte eingesetzt werden, wenn

1. Mißstände in solchen Wohnungen beseitigt werden, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht entsprechen,
2. durch die Modernisierung besondere soziale Härten beseitigt werden,
3. mehrere Eigentümer Wohnungen in Gebäuden, die in örtlichem Zusammenhang stehen, nach einem einheitlichen Plan zeitlich abgestimmt modernisieren oder
4. Wohnungen in Gebäuden von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung modernisiert werden.

(2) Das Nähere über den Einsatz von Förderungsmitteln außerhalb von Schwerpunkten wird in Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern geregelt.

§ 9**Verteilung der Bundesmittel**

(1) Der für das Wohnungswesen zuständige Bundesminister verteilt die Finanzhilfen des Bundes auf die einzelnen Länder. Dabei ist jeweils der überwiegende Teil der Bundesmittel bei jedem Land für den Einsatz nach Programmen in Schwerpunkten vorzusehen.

(2) Die Bundesmittel sind nach einem für alle Länder in gleicher Weise geltenden Maßstab zu verteilen, der vornehmlich der Zahl der besonders modernisierungsbedürftigen Wohnungen Rechnung trägt. Der Maßstab ist gemeinsam mit den Ländern auf der Grundlage von Ergebnissen der Bundesstatistik festzulegen. Abweichungen von dem festgelegten Maßstab bedürfen der Zustimmung aller Länder.

§ 10

Bundesbürgschaften

(1) Der Bund kann sich an der von den Ländern nach diesem Gesetz geförderten Modernisierung durch Rückbürgschaften für Bürgschaften beteiligen, die die Länder nach § 13 Abs. 3 und 4 übernehmen.

(2) Die Bürgschaften des Bundes werden nach Maßgabe des Haushaltsgesetzes übernommen. Anträge auf Übernahme sind bei dem für das Wohnungswesen zuständigen Bundesminister zu stellen.

§ 11

Berichterstattung

(1) Die für das Wohnungswesen zuständigen obersten Landesbehörden unterrichten den für das Wohnungswesen zuständigen Bundesminister für jedes Kalenderjahr über die Verwendung der nach diesem Gesetz eingesetzten Mittel.

(2) Der Bericht über den Einsatz in Schwerpunkten ist getrennt nach Schwerpunkten nach der Zahl und Art der darin modernisierten Wohnungen, nach der Art und den Kosten der geförderten Modernisierungen sowie nach der Höhe der dafür eingesetzten Förderungsmittel aufzugliedern. Der Bericht über den Einsatz außerhalb von Schwerpunkten ist, getrennt nach Landkreisen und kreisfreien Städten, darüber hinaus auch nach den in § 8 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 bezeichneten Gesichtspunkten aufzugliedern.

DRITTER ABSCHNITT

Bewilligung der Mittel zur Förderung der Modernisierung

§ 12

Förderungsvoraussetzungen

(1) Die Modernisierung darf nur gefördert werden, wenn

1. die Wohnungen wesentlich verbessert werden,
2. die Kosten der Modernisierung im Hinblick auf die wesentliche Verbesserung und die Nutzungsdauer der Wohnungen vertretbar sind,
3. die Finanzierung der Modernisierung gesichert ist und

4. die Wohnungen nach der Modernisierung nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die angemessene Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung geeignet sind.

(2) Sind nicht nur Maßnahmen zur Modernisierung, sondern auch notwendige Instandsetzungen durchzuführen, hat sich der Eigentümer bei der Förderung der Modernisierung auch dazu zu verpflichten. Notwendige Instandsetzungen können ausnahmsweise in die Förderung einbezogen werden, soweit die Finanzierung auf andere Weise nicht zu erreichen ist. Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Kosten der notwendigen Instandsetzungen mehr als 25 vom Hundert, bei Wohnungen in Gebäuden von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung mehr als 40 vom Hundert der Kosten der Modernisierung betragen.

(3) Der Eigentümer soll eine angemessene Eigenleistung zur Deckung der Kosten der Modernisierung erbringen. Bei Mietwohnungen können als Ersatz der Eigenleistung auch Leistungen der Mieter anerkannt werden, wenn der Eigentümer diese Leistungen ausreichend sichert.

§ 13

Bewilligung der Mittel

(1) Die Mittel zur Förderung der Modernisierung werden als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen aus der Modernisierung bewilligt. Sie sind der Höhe nach so zu bemessen, daß die Erhöhung der Mieten oder Belastungen in einem angemessenen Verhältnis zur Verbesserung der Wohnungen steht. In der Regel sollen die Mittel höchstens die Hälfte der laufenden Aufwendungen aus der Modernisierung decken.

(2) Die Mittel zur Förderung der Modernisierung können auch als Darlehen zur Deckung der Kosten der Modernisierung bewilligt werden, wenn die Finanzierung auf andere Weise nicht zu erreichen ist. Der Zinssatz der Darlehen ist entsprechend Absatz 1 Satz 2 und 3 zu bemessen. Jedoch soll eine Erhöhung des Zinssatzes bis zum marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken vorbehalten und darüber hinaus vereinbart werden, daß die Darlehen ganz oder teilweise gekündigt werden können, wenn die Ersetzung mit Mitteln des Kapitalmarktes möglich ist. Bei der Ausübung dieser Rechte ist darauf zu achten, daß die sich ergebende höhere Miete oder Belastung für die Bewohner zumutbar ist.

(3) Werden Mittel des Kapitalmarktes zur Deckung der Kosten einer geförderten Modernisierung eingesetzt, für die der Eigentümer keine ausreichende Sicherheit bestellen kann, können Bürgschaften übernommen werden.

(4) Wird die Instandsetzung in die Förderung einbezogen, dürfen die darauf entfallenden Mittel nur als Darlehen zur Deckung der laufenden Aufwendungen aus der Instandsetzung oder als Darlehen zur Deckung der Kosten der Instandsetzung bewilligt werden. In der Regel soll das Darlehen zur Deckung der laufenden Aufwendungen höchstens die Hälfte der Aufwendungen decken und das Darlehen zur Deckung der Kosten der Instandsetzung mindestens mit 4 vom Hundert verzinst werden. Absatz 2 Satz 3 und Absatz 3 gelten entsprechend.

(5) Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung von Mitteln zur Förderung der Modernisierung oder Instandsetzung besteht nicht. Die Mittel sollen vor Beginn der baulichen Maßnahmen beantragt werden. Über die Bewilligung entscheiden die nach Landesrecht zuständigen oder von den Landesregierungen bestimmten Stellen. Bei der Bewilligung der Mittel können die Bewirtschaftungsgrundsätze der Länder zugrunde gelegt werden.

§ 14

Vorbehalt für Belegungsbindungen

(1) Die für das Wohnungswesen zuständigen obersten Landesbehörden können auf Antrag der Gemeinden Gemeindegebiete bestimmen, in denen der Eigentümer bei der Bewilligung der Mittel zur Förderung der Modernisierung zu verpflichten ist, die Wohnungen nach der Modernisierung bei einer erneuten Vermietung in der Regel nur solchen Personen zum Gebrauch zu überlassen, deren Jahreseinkommen die in § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bestimmte Einkommensgrenze nicht übersteigt. Die Bestimmung soll nur für Gemeindegebiete getroffen werden, die nach § 7 zu Schwerpunkten bestimmt worden sind, sofern zu erwarten ist, daß die modernisierten Wohnungen dort ohne Belegungsbindung überwiegend an Personen außerhalb des in Satz 1 bezeichneten Personenkreises überlassen würden und dadurch die Versorgung des bezeichneten Personenkreises mit guten und preiswürdigen Wohnungen in der Gemeinde übermäßig behindert werden könnte.

(2) Die Verpflichtung nach Absatz 1 endet, wenn die Mittel als Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt werden, mit Ablauf des Zeitraumes, für den sich die laufenden Aufwendungen vertragsgemäß durch die Gewährung der Mittel vermindern. Werden die Mittel als Darlehen zur Deckung der Kosten der Modernisierung gewährt, endet die Verpflichtung mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Mittel planmäßig oder auf Grund einer Kündigung nach § 13 Abs. 2 vollständig zurückgezahlt werden.

(3) Werden die Förderungsmittel zur Modernisierung preisgebundener neugeschaffener Wohnungen bewilligt, so gelten anstelle des Absatzes 1 die Vorschriften des § 17 Abs. 1.

§ 15

Miete nach der Modernisierung

(1) Bei der Bewilligung der Mittel zur Förderung der Modernisierung von nicht preisgebundenen Wohnungen hat sich der Eigentümer zu verpflichten,

1. bei nach der Modernisierung fortbestehenden Mietverhältnissen die Miete höchstens auf den Betrag zu erhöhen, der sich

a) nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Artikel 3 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 18. Dezember 1974 – Bundesgesetzbl. I S. 3603) abzüglich der nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 6 des vorbezeichneten Gesetzes ermittelten Kürzungsbeträge oder

b) nach § 3 Abs. 1 des vorbezeichneten Gesetzes ergibt,

2. bei nach der Modernisierung begründeten Mietverhältnissen keine höhere Miete zu erheben, als sie bei fortbestehenden Mietverhältnissen nach Nummer 1 zu erzielen wäre.

§ 14 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) Hat sich der Eigentümer bei der Verpflichtung nach Absatz 1 bereit erklärt, zur Angleichung der Mieten innerhalb des Gebäudes bei der Mieterhöhung für einzelne Wohnungen von einer niedrigeren als der bisher vereinbarten Miete auszugehen, so ist bei der Anwendung des Absatzes 1 Nr. 1 Buchstabe b die niedrigere Miete zugrunde zu legen.

(3) Durch die Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 werden im übrigen die Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe nicht berührt.

(4) Werden Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen im Sinne von § 13 Abs. 1 aus Gründen, die der Eigentümer zu vertreten hat, nicht mehr oder nicht mehr in der bisherigen Höhe gewährt, so bleibt der nach der Verpflichtung nach Absatz 1 zu berücksichtigende Jahresbetrag des Darlehens oder Zuschusses bis zu dem Zeitpunkt unverändert, zu dem die Darlehen oder Zuschüsse planmäßig weggefallen oder vermindert worden wären. Werden für Darlehen zur Deckung der Kosten der Modernisierung im Sinne von § 13 Abs. 2 höhere Zinsen aus Gründen gefordert, die der Eigentümer zu vertreten hat, so bleibt für die Bemessung der zu berücksichtigenden Zinsermäßigung der bisherige Zinssatz maßgebend.

(5) Die für die Instandsetzung aufgewendeten Kosten und die zur Förderung der Instandsetzung gewährten Mittel bleiben bei der Ermittlung der Miete unberücksichtigt.

§ 16

Überhöhte Miete

Verstößt der Eigentümer gegen die nach § 15 eingegangene Verpflichtung, hat er dem Mieter den zuviel empfangenen Betrag zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf von vier Jahren nach der jeweiligen Leistung des Mieters, jedoch spätestens nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

§ 17

Zweckbestimmung und Miete für preisgebundene Neubauwohnungen

(1) Wohnungen, die bei der Bewilligung der Mittel zur Förderung der Modernisierung bereits für die in den §§ 25, 87 a oder 88 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Personenkreise zweckbestimmt sind, dürfen auch bis zum Ablauf des in § 14 Abs. 2 bezeichneten Zeitraumes nur diesen Personenkreisen überlassen werden. Die §§ 4 bis 6 des Wohnungsbindungsgesetzes sind auch bis zum Ablauf des bezeichneten Zeitraumes anzuwenden.

(2) Die zulässige Miete dieser Wohnungen ist auch bis zum Ablauf des in § 14 Abs. 2 bezeichneten Zeitraumes nur nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des Wohnungsbindungsgesetzes und den zu ihrer Durchführung ergangenen Vorschriften zu ermitteln. Im Sinne dieser Vorschriften gilt die geförderte Modernisierung als eine Wertverbesserung, der die Bewilligungsstelle zugestimmt hat.

(3) Für Wohnungen, die nach § 3 Abs. 5 durch Ausbau geschaffen und mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, sind an Stelle der Absätze 1 und 2 die für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Vorschriften über die Zweckbestimmung und die Miete anzuwenden.

§ 18

Entziehung der Förderung

(1) Die Darlehen zur Förderung der Modernisierung können fristlos gekündigt werden, wenn der Eigentümer gegen eine der nach den §§ 14 und 15 begründeten Verpflichtungen oder im Falle des § 17 gegen eine nach den Vorschriften für preisgebundene Neubauwohnungen begründete Verpflichtung schuldhaft verstoßen hat. Die Kündigung von Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen kann auf die Teilbeträge des Darlehens beschränkt werden, die während der Dauer des Verstoßes ausbezahlt worden sind.

(2) Die Bewilligung der Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen kann für den Zeit-

raum widerrufen werden, in dem der Eigentümer gegen eine der nach den §§ 14 und 15 begründeten Verpflichtungen oder im Falle des § 17 gegen eine nach den Vorschriften für preisgebundene Neubauwohnungen begründete Verpflichtung schuldhaft verstoßen hat. Soweit die Bewilligung der Zuschüsse widerrufen worden ist, sind diese zurückzuerstatten.

(3) Durch die Kündigung nach Absatz 1 und den Widerruf nach Absatz 2 wird die Dauer der Verpflichtungen nicht berührt.

§ 19

Freistellung

(1) Die für die Bewilligung der Mittel zur Förderung der Modernisierung zuständige Stelle kann den Eigentümer auf seinen Antrag für alle oder einzelne Wohnungen von seinen Verpflichtungen nach den §§ 14 und 15 freistellen, soweit ein öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht. Eine unbefristete oder unwiderrufliche Freistellung soll mit der Auflage verbunden werden, die zur Förderung der Modernisierung als Darlehen bewilligten Mittel in einer bestimmten angemessenen Frist zurückzuzahlen. Das gleiche gilt für die Freistellung in der Zeit, in der die Zweckbestimmung nach § 17 Abs. 1 über die Dauer der Zweckbestimmung nach den §§ 25, 87 a und 88 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes hinausgeht.

(2) Hat der Eigentümer die für das Gebäude als Darlehen bewilligten Mittel vorzeitig ohne rechtliche Verpflichtung vollständig zurückgezahlt, so ist er auf seinen Antrag von seinen Verpflichtungen nach den §§ 14 und 15 freizustellen, jedoch nicht vor Ablauf von fünf Jahren nach der Beendigung der Modernisierung.

VIERTER ABSCHNITT**Ergänzende Vorschriften**

§ 20

Unbewohnbare Mietwohnungen

(1) Besteht Grund zu der Annahme, daß eine Mietwohnung so beschaffen ist, daß ihre Benutzung mit einer Gefährdung der Gesundheit verbunden ist, so soll die Gemeinde die Beschaffenheit durch Besichtigung und Erörterung mit den Beteiligten feststellen. Ist die Beseitigung eines festgestellten gesundheitsgefährdenden Zustandes der Wohnung durch Instandsetzung oder Modernisierung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, so kann die Gemeinde die Wohnung für unbewohnbar erklären.

(2) Eine Mietwohnung in einem Keller oder Dachgeschoß, deren Räume nach den Vorschriften der Bauordnung als Aufenthaltsräume nicht zugelassen werden, soll die Gemeinde unter den Vorausset-

zungen des Absatzes 1 Satz 2 für unbewohnbar erklären. Das gleiche gilt für behelfsmäßige Unterkünfte, insbesondere in Bunkern, Baracken und Nissenhütten.

(3) Bei der Besichtigung und Erörterung sind der Eigentümer und der Mieter zu beteiligen. Sie sind verpflichtet, das Betreten des Grundstückes, des Gebäudes und der Wohnung zu angemessener Tageszeit zu gestatten, soweit dies zur Feststellung der Beschaffenheit der Wohnung notwendig ist. Sie haben auch Auskunft zu geben und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren, soweit dies zur Vorbereitung von Entscheidungen erforderlich ist.

(4) Durch die Vorschrift des Absatzes 3 Satz 2 wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

(5) Anstelle der Gemeinde kann auch eine andere nach Landesrecht zuständige Stelle die Wohnung nach den Vorschriften der Absätze 1 bis 3 für unbewohnbar erklären. Vorschriften des Landesrechts, die den zuständigen Stellen weitere Befugnisse einräumen, bleiben unberührt.

§ 21

Unbewohnbarkeitserklärung

(1) Die Unbewohnbarkeitserklärung verpflichtet

1. den Eigentümer, die Wohnung nicht für Wohnzwecke zu überlassen,
2. den Mieter, die Wohnung in einer zu bestimmten Frist zu räumen.

(2) Die Unbewohnbarkeitserklärung darf gegen den Mieter nur vollstreckt werden, wenn angemessener Ersatzraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Sind die Umstände, die zur Unbewohnbarkeitserklärung führen, nach der Vermietung an den Mieter eingetreten und hat der Eigentümer diese zu vertreten, so hat er dem räumungspflichtigen Mieter die notwendigen Kosten des Umzuges innerhalb der Gemeinde oder in eine benachbarte Gemeinde zu ersetzen.

(3) Die Gemeinde hat die Unbewohnbarkeit durch einen Hinweis an der Wohnung kenntlich zu machen.

§ 22

Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte

Die in diesem Gesetz für Eigentümer getroffenen Vorschriften gelten entsprechend für sonstige Verfügungsberechtigte. Die für Mieter getroffenen Vorschriften gelten entsprechend für sonstige schuldrechtlich Nutzungsberechtigte. Die für Mietwohnungen, Mietverhältnisse und Mieten getroffenen Vorschriften gelten entsprechend für sonstige schuldrechtlich nicht nur zum vorübergehenden Ge-

brauch überlassene Wohnungen, sonstige vergleichbare schuldrechtliche Nutzungsverhältnisse und sonstige Nutzungsentgelte. Die Sätze 1 bis 3 gelten jedoch nicht, soweit sich aus dem Inhalt oder Zweck der einzelnen Vorschriften etwas anderes ergibt.

§ 23

Sondervorschrift für Berlin

Werden im Land Berlin Mittel zur Förderung der Modernisierung von preisgebundenen Wohnungen, die bis zum 24. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind, und von preisgebundenen Wohnungen, die in der Zeit vom 25. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden sind, bewilligt, so gelten die für diese Wohnungen bestehenden Mietpreisvorschriften; jedoch ist § 11 Abs. 3 der Altbaumietenverordnung Berlin mit der Maßgabe anzuwenden, daß die nach diesem Gesetz gewährten Mittel entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe zu berücksichtigen sind. Für die Zeit nach der Aufhebung der Mietpreisvorschriften hat sich der Eigentümer nach § 15 Abs. 1 zu verpflichten; § 14 Abs. 2 gilt insoweit entsprechend. Die Förderung kann auch entzogen werden, wenn der Eigentümer gegen die Mietpreisvorschriften mit der bezeichneten Maßgabe schuldhaft verstoßen hat; § 18 gilt insoweit entsprechend.

FÜNFTER ABSCHNITT

Anderung anderer Gesetze

§ 24

Anderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

§ 541 a des Bürgerlichen Gesetzbuches erhält folgende Fassung:

„§ 541 a

(1) Der Mieter von Räumen hat Maßnahmen zu dulden, die erforderlich sind, um die gemieteten Räume oder sonstige Teile des Gebäudes zu erhalten.

(2) Der Mieter von Wohnraum hat Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, es sei denn, daß die Durchführung der Maßnahmen oder deren bauliche Auswirkung für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter von Wohnraum in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen wäre.

(3) Der Mieter von sonstigen Räumen hat Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, soweit ihm die Durchführung und deren bauliche Auswirkung zugemutet werden können.

(4) Der Vermieter hat dem Mieter zwei Monate vor der Durchführung der in den Absätzen 2 und 3 bezeichneten Maßnahmen deren Art, Umfang und Dauer mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, darf der Vermieter mit der Durchführung der Maßnahmen nicht vor dem Ablauf der Mietzeit beginnen. Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von diesen Vorschriften abweichen, sind unwirksam.

(5) Aufwendungen, die der Mieter infolge der in den Absätzen 1 bis 3 bezeichneten Maßnahmen machen muß, hat der Vermieter in einem angemessenen Umfang zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuß zu leisten."

§ 25

Änderung des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau

In § 2 a des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau in der Fassung der Bekanntmachung von 4. Mai 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 418), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau vom 24. August 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 909), wird folgender Absatz 9 angefügt:

„(9) Die Mittel können auch für die Modernisierung von Bergarbeiterwohnungen und Bergmannswohnungen (§ 24) eingesetzt werden. Sie sollen in der Regel als Darlehen zur Deckung der laufenden Aufwendungen aus der Modernisierung gewährt werden.“

§ 26

Änderung des Ersten Bundesmietengesetzes

§ 29 a des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom . . . (Bundesgesetzbl. I S. . . .)¹⁾, wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 werden die Worte „aus den Absätzen 2 und 3“ durch die Worte „aus den Absätzen 2 bis 4“ ersetzt.
2. Folgender Absatz 4 wird angefügt:

„(4) Eine Leistung, die der Mieter als anerkannten Ersatz der Eigenleistung nach § 12 Abs. 3 des Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen vom . . . (Bundesgesetzbl. I S. . . .) erbringt, ist zulässig.“

§ 27

Änderung des Gesetzes über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau

Das Gesetz über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau vom 30. Mai 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 273), zuletzt geändert durch Artikel IV des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1965 vom 24. August 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 945), wird wie folgt geändert:

1. Dem § 1 wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) Geschäfte, die überwiegend eine mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geförderte Modernisierung von Wohnungen oder Wohnräumen betreffen, sind ebenfalls von den in der Kostenordnung bestimmten Gerichtsgebühren mit Ausnahme der Beurkundungs- und Beglaubigungsgebühren befreit.“

2. § 3 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird folgende Nummer 3 eingefügt:

„3. im Falle des § 1 Abs. 5 durch eine Bescheinigung der Stelle, die die Modernisierung gefördert hat;“.

Die bisherige Nummer 3 wird Nummer 4.

- b) In Absatz 2 werden hinter den Worten „Buchstaben b und c“ die Worte „und Nummer 3“ eingefügt.

SECHSTER ABSCHNITT Schlußvorschriften

§ 28

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.

§ 29

Geltung im Saarland

Dieses Gesetz gilt im Saarland mit folgenden Maßgaben:

1. Soweit dieses Gesetz auf Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes verweist, gelten jeweils die entsprechenden Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung vom 7. März 1972 (Amtsbl. des Saarlandes S. 149), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1973 vom 21. Dezember 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 1970).

¹⁾ Anmerkung: Bundestagsdrucksache 7/3795

2. Soweit dieses Gesetz auf § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, auf Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes und auf die zu deren Durchführung ergangenen Vorschriften, insbesondere die Zweite Berechnungsverordnung verweist, sind diese entsprechend anzuwenden.
3. Die Vorschriften dieses Gesetzes für preisgebundene Wohnungen, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind, gelten im Saarland für die öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland sowie für die in § 51 a des genannten Gesetzes bezeichneten steuerbegünstigten Wohnungen.

§ 30

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden zweiten Kalendermonats in Kraft.

Begründung**Allgemeiner Teil**

1. Es gehört zu den zentralen Aufgaben staatlicher Daseinsvorsorge, dort ordnend und fördernd einzugreifen, wo die Bevölkerung sich nicht selbst mit ausreichendem und menschenwürdigem Wohnraum versorgen kann. Das ist in den vergangenen Jahren deutlich geworden und wird heute wohl kaum mehr bestritten.

In den Jahren nach dem Kriege kam es zunächst darauf an, die allgemeine Wohnungsnot zu beseitigen. Aus diesem Grunde war die staatliche Wohnungsförderung überwiegend auf den Neubau ausgerichtet. Inzwischen ist die allgemeine Wohnungsnot behoben. Übrig geblieben sind die örtlichen Probleme der Wohnungsverorgung und die Probleme der Versorgung bestimmter Zielgruppen, die sich auch weiterhin fast nur durch den Neubau von Sozialwohnungen lösen lassen. Daneben hat die Verbesserung der Wohnqualität der vielen älteren, regelmäßig schlechteren Wohnungen an Bedeutung gewonnen.

Die allseits erkannte Notwendigkeit, die vorhandenen älteren Wohnungen in ihrem Zustande zu verbessern, hat ihren ersten gesetzlichen Niederschlag im Städtebauförderungsgesetz vom 27. Juli 1971 gefunden. Es leitet die staatliche Förderung in bestimmte Gebiete, in denen schwerwiegende städtebauliche Mißstände bestehen, die namentlich durch den Abbruch überalterter Bauten und nachfolgenden Neubau, zum Teil aber auch durch die Modernisierung erhaltungswürdiger Gebäude behoben werden.

Auch außerhalb der Sanierungsgebiete sind in den letzten Jahren zahlreiche Wohnungen modernisiert worden, wobei Bund und Länder gleichfalls finanzielle Hilfe geleistet haben. Die Ergebnisse dieser Maßnahmen sind bemerkenswert, lassen jedoch nicht erwarten, daß jeder Bürger in absehbarer Zeit in einer guten Wohnung wohnen kann, weil noch zu viele Wohnungen unzulänglich sind.

In der Bundesrepublik gibt es gegenwärtig noch über 11 Millionen Wohnungen ohne Sammelheizung. In weit über 3 Millionen Wohnungen fehlt auch das eigene Bad, sie haben zum Teil nicht einmal ein WC innerhalb der Wohnung. Wieviele Wohnungen zu kleine Räume haben, wieviele unzureichend belichtet oder belüftet werden und wieviele Wohnungen nicht den Anforderungen an den Wärme- oder Schallschutz entsprechen, ist nicht bekannt. Auch gibt es keine statistischen Unterlagen darüber, ob alle Räume einer Wohnung beheizt werden können und wie die

Küchen beschaffen sind. Es muß jedoch davon ausgegangen werden, daß viele ältere Wohnungen auch in dieser Hinsicht nicht den heutigen Anforderungen genügen.

Die weitaus meisten Wohnungen, die nicht den neuzeitlichen Wohnbedürfnissen, ja zu einem großen Teil nicht einmal den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen, sind vermietet. Sie werden vor allem von Rentnern und Arbeiterfamilien mit geringem bis durchschnittlichem Einkommen bewohnt. Mietwohnungen ohne Bad und/oder ohne WC sind sowohl in Großstädten als auch in Mittel- und Kleinstädten annähernd gleich stark vertreten. Das gilt auch für Mietwohnungen, in denen eine Sammelheizung fehlt. Die Wohnungen mit niedriger Ausstattungsqualität sind vor allem in der Vorkriegszeit, zum Teil auch in den fünfziger Jahren errichtet worden. Die öffentlich geförderten Wohnungen haben erst seit Mitte der sechziger Jahre in der Regel eine Sammelheizung erhalten.

Von den schlechtesten Wohnungen, die vielfach mit den ältesten Wohnungen identisch sein werden, wird eine größere Zahl in absehbarer Zeit durch Neubauten ersetzt, weil es entweder technisch nicht möglich ist oder sich nicht lohnt, sie zu modernisieren. Über die Zahl dieser Wohnungen gehen die Meinungen weit auseinander. Nach einer Anfang der sechziger Jahre durchgeführten Untersuchung wird die Zahl auf 0,9 Millionen geschätzt; bei einer späteren Untersuchung werden für das Jahr 1972 etwa 3 Millionen angenommen.

Der Abbruch anderer, modernisierbarer Wohnungen ist aus strukturpolitischen, städtebaulichen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Gründen unerwünscht. Er soll vor allem vermieden werden, um den darin wohnenden Millionen Menschen ihre vertrauten Lebensbereiche in Wohnung, Haus und Umgebung zu erhalten und nicht ohne Not die gewachsenen innerstädtischen Strukturen zu zerstören. Er wäre aber auch wohnungswirtschaftlich nicht zu vertreten, weil die anderweitige Unterbringung der betroffenen, regelmäßig einkommensschwachen Bewohner mit wesentlich höheren Subventionen erkaufte werden müßte.

2. Soll die Modernisierung neben dem Neubau und der Sanierung den zugeordneten wesentlichen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit guten Wohnungen leisten, kommt es darauf an, sie durch Förderung zu aktivieren und zugleich zu verstetigen. Aus diesem Grunde erscheint es erforderlich, ein Gesetz zur Förderung der Mo-

dernisierung von Wohnungen zu schaffen. Das Gesetz soll als „Dritte Säule“ neben das Zweite Wohnungsbaugesetz zur Förderung des Wohnungsneubaues und das Städtebauförderungsgesetz zur Sanierung überalterter Gemeindegebiete und Entwicklung neuer Orte und Ortsteile treten.

Das Gesetz hat nach dem vorgelegten Entwurf das Ziel, die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit guten und preiswürdigen Wohnungen zu verbessern. Es verfolgt dieses Ziel durch die Förderung der Modernisierung von Wohnungen, Wohngebäuden und dazu gehörenden Grundstücken, ausnahmsweise auch durch die Förderung der neben der Modernisierung notwendigen Instandsetzung.

Zur Förderung werden Zuschüsse und Darlehen zur Deckung der laufenden Aufwendungen aus der Modernisierung, unter Umständen auch Darlehen zur Deckung der Kosten der Modernisierung eingesetzt. Die Förderung ist so zu bemessen, daß die Modernisierung einerseits für die Eigentümer rentabel ist, andererseits die Mieter nur in tragbaren Grenzen belastet.

Die Mittel sind überwiegend in Schwerpunkten einzusetzen, die die Länder, unterstützt von den Gemeinden, nach gesetzlichen Kriterien bestimmen. In den zu Schwerpunkten bestimmten Gebieten müssen die modernisierungsbedürftigen Wohnungen überwiegen und vornehmlich solche Personen wohnen, die sich im allgemeinen nur unzureichend mit Wohnraum versorgen können.

Außerhalb der Schwerpunkte hängt die Förderung unter anderem davon ab, ob Wohnungen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht entsprechen, ob besondere soziale Härten zu beheben sind oder Wohnungen in Gebäuden von städtebaulicher Bedeutung modernisiert werden sollen.

Die Förderung der Modernisierung ist über die Hilfe im Einzelfall hinaus strukturpolitisch erforderlich. Sie veranlaßt durch ihren Umfang und ihre Dauer besonders bedeutsame Investitionen, die den einzelnen Ländern alleine im allgemeinen nicht möglich sind. Daher unterstützt der Bund die Länder durch Finanzhilfen nach Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes.

Die Hilfe des Bundes ist insgesamt auf den jeweiligen jährlichen Haushaltsansatz und im Verhältnis zu jedem Land auf höchstens die Hälfte des nach diesem Gesetz gemachten Förderungsaufwandes beschränkt. Für die Verteilung auf die Länder wird ein Schlüssel vorgesehen.

3. Die Mittel des Bundes, die den Ländern als Finanzhilfen zur Verfügung gestellt werden sollen, sind für die Fortsetzung der Modernisie-

rungsprogramme 1974 und 1975 in der mehrjährigen Finanzplanung eingeplant. Es werden also keine zusätzlichen Mittel erforderlich. Auch die mittelbaren Auswirkungen der Modernisierung auf das Wohngeld sind bereits berücksichtigt. Die Aufgliederung der Modernisierungsmittel auf die Hauptgruppen sechs und acht des Gruppierungsplanes bleibt dem jeweiligen Haushaltsplan überlassen.

Auch für die Haushalte der Länder sind keine Belastungen zu erwarten, die nicht in gleicher Höhe bei der eingeplanten Fortführung der Modernisierungsprogramme 1974 und 1975 entstanden wären.

Die nach der Modernisierung zu erwartende Erhöhung der Mieten wird sich auch geringfügig auf das allgemeine Preisniveau auswirken. Diese Auswirkung kann hingenommen werden, weil der erhöhten Miete eine erhöhte Leistung gegenübersteht. Die Erhöhung der einzelnen Miete ist im Hinblick auf die vielfältigen Möglichkeiten der Modernisierung und die stark differierenden Kosten nicht abzuschätzen. Nur beispielsweise und überschlägig darf davon ausgegangen werden, daß der Einbau einer Zentralheizung zu einer Mieterhöhung um etwa 0,60 DM/qm/Monat führen kann.

Die Kompetenz für die Gesetzgebung des Bundes beruht auf Artikel 74 Nr. 18 des Grundgesetzes.

Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1

Die im Allgemeinen Teil der Begründung dargelegten Ziele des Gesetzes werden in § 1 formuliert und motiviert.

Bund und Länder fördern die Modernisierung von Wohnungen auf die in § 5 bezeichnete Weise, um die Versorgung der breiten Schichten der Bevölkerung mit guten und preiswürdigen Wohnungen zu verbessern.

Die Förderung des Bundes ist auf Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes gestützt (vgl. § 6).

Zu § 2

Die Vorschriften des Gesetzes beziehen sich in der Regel auf Wohnungen. Gemeint sind – in bewußter Anlehnung an § 2 Abs. 2 Buchstaben a bis g des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung des Entwurfes des Gesetzes zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau (Drucksache 7/577) – alle Arten von Woh-

nungen, auch nicht abgeschlossene Wohnungen. Voraussetzung ist nur, daß es sich nach der Verkehrsauffassung um eine Wohnung handelt, d. h. um eine räumliche und wirtschaftlich selbständige Einheit von Wohnräumen und Nebenräumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung zur dauernden Führung eines Haushaltes geeignet und dazu auch bestimmt ist.

Räume, die zwar für die Dauer dazu geeignet und bestimmt sind, Wohnzwecken zu dienen, aber die übrigen Kriterien einer Wohnung nicht erfüllen, können Wohnheime oder einzelne Wohnräume sein. Sie werden durch Absatz 2 in die gesetzlichen Regelungen einbezogen, soweit nicht ihr Inhalt oder Zweck entgegensteht. Daher ist z. B. auch die Förderung der Modernisierung von Alten- oder Studentenheimen möglich; hingegen hängt die Anwendung der Vorschrift über die Miete von der Ausgestaltung des Heimentgeltes ab.

Zu § 3

Die Definitionen der Modernisierung und Instandsetzung dienen der gegenseitigen Abgrenzung der Begriffe. Sie ist vor allem im Hinblick auf die Förderungsvoraussetzungen und die Miete von Bedeutung (vgl. §§ 12 und 15). Zudem wird durch die Definition der Modernisierung eine Verbindung zu § 541 a des Bürgerlichen Gesetzbuches und zu § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Artikel 3 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes) hergestellt.

Modernisierung ist die Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die nicht unter die Instandsetzung oder die Instandhaltung im Sinne einer laufenden baulichen Unterhaltung fallen. Sie müssen nach Absatz 1 den Gebrauchs- oder Wohnwert der Wohnungen nicht nur kurzfristig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern (vgl. § 4). Ihr Ziel ist nach § 1 Satz 2 die „gute“ Wohnung, durch die eine bessere Versorgung der breiten Schichten der Bevölkerung erreicht werden soll. Deshalb muß die modernisierte Wohnung nicht unbedingt in allen Teilen den neuzeitlichen Wohnbedürfnissen, geschweige denn dem neuesten Stand der Technik entsprechen.

Als Instandsetzung wird nach Absatz 2 die Behebung bereits vorhandener baulicher Mängel verstanden. Sie können durch den Verschleiß in allen seinen Erscheinungsformen, durch fahrlässige, vorsätzliche oder schuldlose Einwirkungen Dritter, ja sogar durch höhere Gewalt entstanden sein. Auch der Austausch von schadhaften Teilen, ganzen Anlagen oder Einrichtungen, der im Sprachgebrauch oft als Erneuerung bezeichnet wird, wird hier als eine Instandsetzung begriffen.

Die Abgrenzung der Instandsetzung gegen die Modernisierung kann im Einzelfall schwierig sein, wenn bei einer Erneuerung bessere Teile, Anlagen oder Einrichtungen eingebaut werden. In solchen

Fällen kann es nicht genügen, daß das Eingebaute nur auf Grund der technischen Entwicklung besser als das Ersetzte ist. So bleibt die Erneuerung von schadhaften zweiadrigen elektrischen Leitungen durch dreiadrige Leitungen (mit Schutzleiter), die nicht mit einer Vermehrung der Brennstellen, einer Verstärkung der Steigleitungen und der Hausanschlüsse verbunden ist, eine Instandsetzung. Hingegen kann eine Maßnahme der Modernisierung nicht deswegen nur als Instandsetzung gewertet werden, weil sie aus Anlaß einer fälligen Erneuerung vorgenommen worden ist, z. B. die Ersetzung defekter Ofen durch eine Sammelheizung oder die Ersetzung schadhafter Fenster mit einfacher Verglasung durch mehrfach verglaste Fenster. In diesen Fällen sind die entstandenen Kosten in vollem Umfange Kosten der Modernisierung.

Die Definition der Instandsetzung ist inhaltlich an den §§ 536 und 537 des Bürgerlichen Gesetzbuches sowie an § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung orientiert, um die sinnngemäße Anwendung der Literatur und Rechtsprechung hierzu möglich zu machen. Jedoch ist nicht auf den Zustand zum „vertragsmäßigen“ Gebrauch sondern auf den zum „bestimmungsmäßigen“ Gebrauch abgestellt. Es kommt danach nicht darauf an, welche Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter getroffen sind. Maßgebend ist der objektive Zustand der Wohnung. Er muß es erlauben, die Wohnung gemäß ihrer Bestimmung zum Wohnen zu gebrauchen. Eine ähnliche Objektivierung ist in § 544 BGB zu finden.

Maßnahmen der Modernisierung können Schäden verursachen, z. B. Putz- und Tapetenschäden bei der Verlegung von Leitungen. Ihre Behebung ist eine bauliche Folgemaßnahme der Modernisierung und wird aus diesem Grunde durch Absatz 3 nicht der Instandsetzung, sondern der Modernisierung im Sinne dieses Gesetzes zugeordnet. Ihre Kosten sind demzufolge Modernisierungskosten.

Die Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung beziehen sich primär auf Wohnungen. Sie können sich aber nach Absatz 4 auch auf das Gebäude erstrecken, in dem sich die Wohnungen befinden, desgleichen auf zugehörige Nebengebäude und das Grundstück. Daher ist es z. B. möglich, bei der Förderung einer Modernisierung von Wohnungen nach § 12 Abs. 2 die Instandsetzung des Daches zu verlangen. Alle diese Maßnahmen müssen aber Wohnungen zugute kommen. Kommen sie zum einen Teil Wohnungen, zum anderen Teil sonstigen Räumen wie Geschäftsräumen zugute, müssen die Kosten sowohl für die Förderung als auch für die Ermittlung der Miete angemessen aufgeteilt werden.

Werden Wohnräume, die infolge einer Änderung der Wohngeohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind, zur Anpassung an die veränderten Wohngeohnheiten unter wesentlichem Bauaufwand umgebaut, ist die Modernisierung auch Woh-

nungsbau durch Ausbau im Sinne des § 17 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Der Eigentümer kann die auf diese Weise neu geschaffenen Wohnungen als steuerbegünstigt nach § 82 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anerkennen lassen und eine Grundsteuervergünstigung nach § 92 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in Anspruch nehmen.

Zu § 4

Als bauliche Maßnahmen zur Verbesserung von Wohnungen kommen insbesondere die in § 4 bezeichneten Maßnahmen innerhalb und außerhalb der Wohnungen in Betracht. Sie werden in der Regel zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchs- oder Wohnwertes der Wohnungen oder zu einer Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer führen und damit Modernisierung im Sinne des Gesetzes sein.

Die in Absatz 1 bezeichneten Maßnahmen wirken sich hauptsächlich in den Wohnungen aus. Die in Absatz 2 bezeichneten Maßnahmen haben mittelbare Auswirkungen auf die Wohnungen. Durch die Reihenfolge wird keine Rangfolge begründet. Allerdings werden die Bewohner nach den bisher gemachten Erfahrungen vielfach für Bad und WC, Küche und Heizung das größte Interesse bekunden. Auch der bessere energiesparende Wärmeschutz ist für die Bewohner seit der Verteuerung der Energiekosten ein gewichtiges Anliegen geworden. Er liegt zudem im erheblichem öffentlichen Interesse, weil er geeignet ist, den Energiehaushalt der Gesamtwirtschaft fühlbar zu entlasten. Deshalb kommt dem Wärmeschutz eine besondere Bedeutung zu. Mit der Verbesserung der Funktionsabläufe in Wohnungen soll den berechtigten Belangen der Frauen Rechnung getragen werden.

Zu § 5

Bund und Länder fördern die Modernisierung mit unmittelbaren und mittelbaren Subventionen in ähnlicher Weise, wie sie den Wohnungsbau nach § 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes fördern, nämlich mit Mitteln ihrer Haushalte, die hier jedoch nicht „öffentliche Mittel“ im Sinne von § 6 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz sind, durch Bürgschaften der Länder und Rückbürgschaften des Bundes, durch Wohnungsbauprämien sowie durch Steuer- und Gebührenvergünstigungen.

Die Förderungsmittel und die Bürgschaften des Bundes und der Länder sind nach den Vorschriften dieses Gesetzes einzusetzen. Die sonstigen Vergünstigungen ergeben sich aus den dafür maßgebenden besonderen Vorschriften anderer Gesetze, die zum Teil durch dieses Gesetz neu gefaßt werden.

Bund, Länder und Gemeinden haben nach Absatz 3 und in Zukunft die Möglichkeit, andere Förderungsprogramme und Förderungsmaßnahmen, z. B. Maß-

nahmen im Sinne des § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Förderung der Stabilität und des Wachstums der Wirtschaft, nach anderen Regeln durchzuführen, sofern sie dazu andere als die zur Durchführung dieses Gesetzes bestimmten Mittel verwenden.

Zu § 6

Der Bund fördert die Modernisierung vor allem in der Weise, daß er sich mit seinen Mitteln an der Förderung der Modernisierung durch die Länder beteiligt, soweit diese Förderung auf der Grundlage des Wohnungsmodernisierungsgesetzes geschieht.

Die Mittel des Bundes werden nach Maßgabe des Bundeshaushaltsplanes als Finanzhilfen nach Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes für besonders bedeutsame Investitionen der Länder gewährt, die vornehmlich zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums erforderlich sind. Sie tragen über die Hilfe im Einzelfall hinaus auf lange Sicht dazu bei, die gesamtwirtschaftliche Struktur zu verbessern. Das Nähere über den Einsatz der Mittel wird durch dieses Gesetz und die darin vorgesehenen ergänzenden Verwaltungsvereinbarungen geregelt.

Die Beteiligung des Bundes ist auf höchstens die Hälfte der Mittel beschränkt, die die einzelnen Länder insgesamt nach diesem Gesetz einsetzen, so daß die Länder ihrerseits mindestens ebenfalls die Hälfte der insgesamt eingesetzten Mittel einbringen müssen, die sogenannten komplementären Mittel.

Zu § 7

Die Mittel des Bundes und die komplementären Mittel der Länder sind überwiegend in Schwerpunkten einzusetzen, weil nur so die erstrebte Verknüpfung des sozialen und des städtebaulichen Effektes zu erreichen ist. Die Schwerpunkte werden von den Ländern durch die von ihnen aufgestellten und fortgeschriebenen Modernisierungsprogramme unter Mitwirkung der Gemeinden bestimmt. Der Bund wirkt dabei nicht mit, wird jedoch die Programme im Rahmen seiner vom Bundesverfassungsgericht bestätigten Befugnis¹⁾ gemeinsam mit den einzelnen Ländern daraufhin prüfen, ob die getroffenen Bestimmungen den gesetzlichen und durch Verwaltungsvereinbarung konkretisierten Kriterien entsprechen. Zu diesem Zweck muß der Bund nicht nur die Programme sondern auch die für die Bestimmung der Schwerpunkte maßgebenden Unterlagen erhalten.

Bei der Bestimmung der Schwerpunkte müssen zunächst die gesetzlichen Kriterien beachtet werden, die in Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3 unter allgemeinen städtebaulichen und sozialen Gesichtspunkten fest-

¹⁾ (Vgl. Urteil vom 4. März 1975 – 2 BvF 1/72 – S. 29)

gelegt sind. Dazu werden Erhebungen in denjenigen Gemeinden erforderlich, die die Aufnahme von Gemeindegebieten in das Modernisierungsprogramm betreiben. Von den nach diesen Kriterien ausgewählten Gebieten sind nach Absatz 2 Satz 2 diejenigen auszuscheiden, die weder öffentlich noch privat ausreichend erschlossen worden sind und auch nicht demnächst erschlossen werden, weil in ihnen ein durchgreifender Erfolg einer geförderten Modernisierung nicht zu erwarten ist.

Bei der Bestimmung der Schwerpunkte sind zum anderen die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Eine besondere Präferenz wird den Entwicklungszentren eingeräumt, die nach dem Bundesraumordnungsprogramm (Drucksache 7/3584) von den Ländern festzulegen sind sowie den Schwerpunkorten in den Fördergebieten der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“, insbesondere im Zonenrandgebiet. Schließlich entscheiden über die Aufnahme in das Programm auch städtebauliche Aspekte. Von ihnen hat die Vermeidung von Sanierungsmaßnahmen eine besondere Bedeutung. Ist ein Gebiet allerdings nach den §§ 5 und 53 des Städtebauförderungsgesetzes als Sanierungsgebiet oder städtebaulicher Entwicklungsbereich förmlich festgelegt worden, kann es nicht auch noch zum Schwerpunkt bestimmt werden. Darüber hinaus werden die begrenzten finanziellen Förderungsmöglichkeiten zu selektiven Entscheidungen führen.

Zu § 8

Mittel des Bundes, die bei der Verteilung nach § 9 nicht für den Einsatz in Schwerpunkten vorgesehen worden sind, und solche Mittel des Bundes, die zwar für den Einsatz in Schwerpunkten vorgesehen gewesen, aber dort nicht abgenommen worden sind, können mit den komplementären Mitteln der Länder außerhalb der nach § 7 bestimmten Schwerpunkte eingesetzt werden. Jedoch dürfen dort nur Modernisierungsvorhaben gefördert werden, die unter einen der in Absatz 1 Nr. 1 bis 4 normierten Tatbestände fallen.

Nummer 1 entspricht den materiell-rechtlichen Voraussetzungen des § 39 e Abs. 2 Satz 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Entwurfes eines Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes (Drucksache 7/2496), unter denen ein Modernisierungsgebot erlassen werden darf. Der Erlass oder die Androhung eines solchen Gebotes wird jedoch nicht gefordert. Nummer 4 ist in der Formulierung auf § 39 e Abs. 3 Nr. 3 und § 39 h Abs. 3 Nr. 2 des bezeichneten Gesetzentwurfs abgestellt. Beide Tatbestände fördern also die Verwirklichung der in jenem Entwurf gesetzten Ziele. Darüber hinaus kommt hier auch die Förderung in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen in Betracht, sofern die genannten Voraussetzungen gegeben sind.

Zu § 9

Die Bundesmittel werden auf die Länder nach einem Maßstab verteilt, der vornehmlich der Zahl der besonders modernisierungsbedürftigen Wohnungen Rechnung tragen muß, aber auch anderen Gesichtspunkten Rechnung tragen kann. Der Maßstab wird in Verhandlungen zwischen Bund und Ländern festgelegt. Zum Beispiel könnte vereinbart werden, daß die Zahl der in den Jahren 1900 bis 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnungen ohne Bad und Sammelheizung, wie sie sich jeweils aus der letzten Bundesstatistik ergibt, bei der Verteilung zugrunde gelegt werden. Soll der Maßstab geändert werden, wären erneute Verhandlungen erforderlich.

Unterschiedliche Vereinbarungen mit den einzelnen Ländern sind unzulässig. Jedoch soll der Bund die Möglichkeit haben, mit Zustimmung aller Länder von dem festgelegten einheitlichen Maßstab abzuweichen.

Aus dem festgelegten Maßstab und den zur Verfügung stehenden Bundesmitteln ergibt sich der Betrag, den das einzelne Land vom Bund insgesamt erhält. Dieser Betrag muß dann so für jedes Land aufgeteilt werden, daß der überwiegende Teil der Bundesmittel in die in den Programmen bestimmten Schwerpunkte fließt. Das Verhältnis kann für jede Verteilung, also Jahr für Jahr neu festgelegt werden.

Zu § 10

Der Bund kann gegenüber den Ländern Rückbürgschaften für Fälle übernehmen, in denen die Länder bei der Förderung der Modernisierung oder Instandsetzung nach § 13 Abs. 3 oder Abs. 4 Satz 3 Bürgschaften zur Sicherung von Mitteln des Kapitalmarktes eingegangen sind.

Der Bürgschaftsrahmen wird in dem jeweiligen Haushaltsgesetz des Bundes bestimmt. Die Regelung entspricht dem § 75 des Städtebauförderungsgesetzes.

Zu § 11

Durch die Berichterstattung soll der für das Wohnungswesen zuständige Bundesminister die Möglichkeit erhalten, sich über den Einsatz der Bundesmittel und der komplementären Landesmittel näher zu unterrichten. Der Bundesminister braucht diese Berichterstattung, um politische Rechenschaft über die Verwendung der Bundesmittel abzulegen und sich einen Überblick über die Effektivität des Einsatzes und den künftigen Bedarf an Mitteln zu verschaffen.

Zu § 12

Die Förderung der Modernisierung hängt im Einzelfall davon ab, daß vier zwingende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Wohnungen müssen durch die bauliche Maßnahme wesentlich verbessert werden.
- Die Kosten müssen in einem vertretbaren Verhältnis zum Nutzen stehen. Der Nutzen ist am Umfang der Verbesserungen und an der voraussichtlichen Nutzungsdauer zu messen.
- Die Finanzierung der Modernisierungskosten muß durch Fremdmittel einschließlich etwaiger Darlehen nach § 13 Abs. 2 dieses Gesetzes, Eigenleistungen oder gegebenenfalls Ersatzzeigenleistungen nach Absatz 3 gesichert sein.
- Die modernisierte Wohnung muß den Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten breiter Schichten der Bevölkerung entsprechen, darf also weder aufwendiger noch nennenswert teurer als eine Sozialwohnung sein.

Gefördert werden alle Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 4 zur Verbesserung von Wohnungen und zwar auch dann, wenn in den Wohnungen selbst keine Maßnahmen durchgeführt werden, zum Beispiel der Einbau einer Fahrstuhl-anlage, die den Wohnungen zugute kommt. Kommen solche Maßnahmen auch Geschäftsräumen zugute, dürfen nur die anteiligen Kosten gefördert werden.

Sind bauliche Mängel vorhanden, deren Behebung im Zusammenhang mit der Modernisierung notwendig erscheint, so darf die Modernisierung nur dann gefördert werden, wenn sich der Eigentümer zur Instandsetzung verpflichtet.

Die Instandsetzung wird hier im Sinne von § 3 Abs. 2 und 4 verstanden. Instandsetzungen, die durch Modernisierungen verursacht werden (§ 3 Abs. 3), fallen nicht darunter.

Die Kosten der Instandsetzungen im Sinne von § 3 Abs. 2 und 4 muß der Eigentümer tragen und finanzieren. Sie können nur ausnahmsweise in die Förderung einbezogen werden, wenn keine Möglichkeit zu einer anderweitigen Finanzierung besteht. Das gilt jedoch nur in den Fällen, in denen die Instandsetzungskosten ein Viertel, bei städtebaulich bedeutenden Gebäuden 40 vom Hundert der Modernisierungskosten nicht übersteigen. Durch diese Regelung soll vermieden werden, daß sich das Schwergewicht der Maßnahmen und der Förderung von der Modernisierung auf die Instandsetzung verlagert.

Unter Eigenleistungen im Sinne des Absatzes 3 sind namentlich die Geldmittel, die Sach- und die Arbeitsleistungen des Eigentümers zu verstehen. Die Bewilligungsstelle kann entsprechende Leistungen der Mieter als Ersatz der Eigenleistungen anerkennen, vorausgesetzt, daß der Eigentümer die Mieterleistungen gegen Verluste sichert. Bei Mietvorauszahlungen muß auch die Wirksamkeit gegenüber dem Rechtsnachfolger des Eigentümers gewährleistet sein. Die Mieterleistungen dürfen nur zur Finanzierung der Kosten der Modernisierung eingesetzt werden.

Zu § 13

Die Förderungsmittel sollen in der Form von befristeten Aufwendungshilfen als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen bewilligt werden, weil auf diesem Wege ein maximales Förderungsvolumen erreicht werden kann. Sie sollen aus dem gleichen Grunde in der Regel auch nur höchstens die Hälfte der laufenden Aufwendungen decken.

Lassen sich die Finanzierungsmittel zur Deckung der Kosten der Modernisierung nicht anderweitig beschaffen, können auch Darlehen zur Deckung der Kosten bewilligt werden. Sie werden in der Regel der nachstehenden Finanzierung dienen. Der Einsatz ist möglichst zu verkürzen. Deshalb soll eine Möglichkeit zur Ersetzung der Darlehen durch Mittel des Kapitalmarktes vorgesehen werden. Jedoch dürfen die Mittel zur Förderung der Modernisierung nicht für die Vorfinanzierung oder die Zwischenfinanzierung eingesetzt werden.

Die Höhe der Aufwendungshilfen soll so bemessen werden, daß die nach der Modernisierung eintretende Erhöhung der Mieten oder Belastungen im Verhältnis zu der erzielten Verbesserung des Gebrauchs- oder Wohnwertes angemessen sind. Auch kommt es darauf an, daß die Miete oder Belastung im Endergebnis von den breiten Schichten der Bevölkerung bezahlt werden kann (§ 12 Abs. 1 Nr. 4). Dasselbe gilt für die Bemessung des Zinssatzes bei Darlehen, die zur Deckung der Modernisierungskosten gegeben werden. Würde die Miete diese Grenzen überschreiten, wäre zunächst die Wirtschaftlichkeit der Modernisierung im Sinne von § 12 Abs. 1 Nr. 2 zu prüfen, bevor eine höhere als die Regelförderung erwogen werden kann.

Die ausnahmsweise nach § 12 Abs. 2 in die Förderung einbezogene Instandsetzung ist auf Darlehen beschränkt. Sie sind in der Regel als Darlehen zur Deckung der laufenden Aufwendungen aus der Instandsetzung zu gewähren. Die Gewährung von Darlehen zur Deckung der Kosten der Instandsetzung kommt nach § 12 Abs. 2 Satz 2 nur in Betracht, soweit die Finanzierung auf andere Weise, also auch mit Aufwendungshilfen nicht zu erreichen ist. Die laufenden Aufwendungen aus der Instandsetzung soll der Eigentümer in der Regel mindestens zur Hälfte selber tragen. Dementsprechend ist auch der Zinssatz für Darlehen zur Deckung der Kosten der Instandsetzung bemessen. Für diese Darlehen soll wie bei den Darlehen zur Deckung der Kosten der Modernisierung vorbehalten werden, den Zinssatz bis zum marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken zu erhöhen und das Darlehen ganz oder teilweise zu kündigen, wenn die Ersetzung mit Mitteln des Kapitalmarktes möglich ist. Werden Mittel des Kapitalmarktes zur Deckung der Kosten der Instandsetzung eingesetzt, kann das Land nach Absatz 3 in entsprechender Anwendung Bürgschaften übernehmen, für die der Bund nach § 10 Rückbürgschaften übernimmt.

Die Mittel zur Förderung der Modernisierung und die Mittel zur Förderung der Instandsetzung müssen bei der Bewilligung getrennt ausgewiesen werden, weil die Mittel zur Förderung der Modernisierung bei der Ermittlung der erhöhten Miete nach der Modernisierung zu berücksichtigen sind, die Mittel zur Förderung der Instandsetzung hingegen nicht. Auf § 15 Abs. 1 und 5 und die dazu gegebene Begründung wird Bezug genommen.

Zu § 14

Die Bewilligung der Mittel zur Förderung der Modernisierung wird grundsätzlich nicht mit der Bedingung verbunden, die modernisierten Wohnungen in bestimmter Weise zu belegen. Die für das Wohnungswesen zuständigen obersten Landesbehörden können jedoch Gemeindegebiete bestimmen, in denen die Eigentümer bei der Bewilligung der Mittel zu verpflichten sind, nur an Personen mit einem Einkommen in den Grenzen des § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zu vermieten. Formelle Voraussetzungen dieser Bestimmung ist ein Antrag der Gemeinde. In sachlicher Hinsicht kommt es darauf an, daß

- der Gemeindeteil durch ein Modernisierungsprogramm nach § 7 zum Schwerpunkt bestimmt worden ist,
- die modernisierten Wohnungen voraussichtlich überwiegend nicht an die bezeichneten Personen überlassen werden und dadurch
- die Versorgung dieser Personen mit guten und preiswürdigen Wohnungen in der Gemeinde übermäßig behindert werden könnte.

Aus dieser Regelung folgt die Motivation der Vorschrift. Sie soll verhindern, daß die Bewohner von Wohnungen in Problemgebieten nach der Modernisierung in andere Problemgebiete abgedrängt werden.

Die Vorschrift wirkt sich nur auf Mietverhältnisse aus, die nach der Modernisierung begründet werden. Eigentümer, denen die Mittel vor der Bestimmung der Gemeindeteile bewilligt worden sind, werden von der Bestimmung nicht betroffen.

Die Belegungsbindung endet nach den zwingenden Vorschriften des Absatzes 2. Ihre Dauer ist abhängig von der Laufzeit der gewährten Mittel.

Werden Förderungsmittel dieses Gesetzes zur Modernisierung von Sozialwohnungen, von preisgebundenen Wohnungen des zweiten Förderungsweges im Sinne von §§ 88 ff II. WoBauG oder von Wohnungsfürsorgewohnungen im Sinne von § 87 a II. WoBauG eingesetzt, gilt nicht Absatz 1 sondern die in § 17 Abs. 1 getroffene Regelung.

Zu § 15

Um den Förderungsvoraussetzungen des § 12 Abs. 1 Nr. 4 zu entsprechen, muß sich der Eigentümer von

nicht preisgebundenen Wohnungen dazu verpflichten, in dem aus § 14 Abs. 2 folgenden Zeitraum für die modernisierte Wohnung nur eine begrenzte Miete zu erheben. Die Begrenzung soll sicherstellen, daß die Förderung den Mietern zugute kommt.

Die niedrigere Miete ist auch für den Eigentümer von Vorteil, weil sie seine Marktchancen verbessert.

Die Verpflichtung bewirkt eine vertragliche Begrenzung der rechtlichen Möglichkeiten, die Miete der Höhe nach frei zu vereinbaren oder zu erhöhen. Die Grenzen sind aus § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe abgeleitet. Danach kann der Eigentümer

- bei einer mit dem Mieter frei vereinbarten Mieterhöhung nach seiner Wahl den Betrag vereinbaren, der sich nach Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe a oder Buchstabe b ergibt,
- die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Anpassung an die Vergleichsmiete) nur bis zu dem Betrage verlangen, der sich aus Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe a ergibt,
- die bisherige Miete nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (einseitige Erhöhung nach Modernisierung) bis zu dem Betrage erhöhen, der sich nach Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe b ergibt,
- bei der Begründung eines neuen Mietverhältnisses die Miete vereinbaren, die er bei einem fortbestehenden Mietverhältnis nach den o. a. Regelungen durch Mieterhöhung erreichen könnte.

Ausnahmsweise kann die Bewilligungsstelle mit den Eigentümern für den Fall der Ermittlung der Miete nach Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe b vereinbaren, daß bei einzelnen Wohnungen zur Angleichung unterschiedlicher Mieten innerhalb des Gebäudes nicht von der bisherigen Miete sondern von einer niedrigeren Miete auszugehen ist.

Im übrigen wird der Eigentümer nicht in der Ausübung seiner Rechte aus dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe verkürzt. Er kann also z. B. die Miete nach den §§ 4 und 5 jenes Gesetzes erhöhen oder nach einer zunächst nach § 3 Abs. 1 durchgeführten Mieterhöhung später die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete nach § 2 jenes Gesetzes bis zu dem aus Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe a dieses Gesetzes folgenden Beträge verlangen.

Entfällt die Förderung aus Gründen, die der Eigentümer zu vertreten hat, z. B. durch Entziehung nach § 18 dieses Gesetzes, bleibt es für die vertraglich vorgesehen gewesene Dauer der Förderung bei der nach Absatz 1 begründeten Verpflichtung zur Begrenzung der Miete, wie wenn die Förderung noch gewährt würde.

Die in die Förderung der Modernisierung einbezogene Instandsetzung wirkt sich nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe nicht auf die

Miete aus. Daher müssen ihre Kosten sowohl bei der Ermittlung der Begrenzung nach Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe b dieses Gesetzes in den Fällen der Vereinbarung einer Miete als auch bei der Anwendung des § 3 Abs. 1 jenes Gesetzes unberücksichtigt bleiben. Sie müssen ungeachtet aller damit verbundenen praktischen Schwierigkeiten aus den Abrechnungen der Handwerker ausgeschieden werden. Andererseits sind aber auch die Förderungsmittel für die Instandsetzung bei der Ermittlung der Miete nicht zu berücksichtigen.

Zu § 16

Die nach § 15 eingegangenen Verpflichtungen sollen zugunsten der Mieter wirken. Deshalb wird den Mietern ein Anspruch auf Rückerstattung von zuviel gezahlter Miete eingeräumt. Die Verjährungsregelung entspricht § 8 Abs. 2 des Wohnungsbindungsgesetzes sowie § 87 a Abs. 3 und § 88 b Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

Im übrigen sind die nach § 15 eingegangenen Verpflichtungen auch nach § 1 Satz 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe von Bedeutung.

Zu § 17

Bei preisgebundenen Neubauwohnungen, insbesondere den Sozialwohnungen, bleiben die dort geltenden Zweckbestimmungs- und Mietpreisregelungen über den ursprünglichen Zeitraum der Bindung hinaus für den Zeitraum bestehen, der sich aus § 14 Abs. 2 dieses Gesetzes ergibt. Bei Sozialwohnungen gelten auch die Vorschriften in den §§ 4 bis 6 des Wohnungsbindungsgesetzes über die Überlassung an Wohnberechtigte, die Bescheinigung über die Wohnberechtigung, die Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf, die Selbstbenutzung und die Nichtvermietung fort.

Sind Wohnungen durch einen Umbau modernisiert worden, der nach § 17 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes als Ausbau und damit als Wohnungsbau gilt, und sind dabei öffentliche Mittel des Zweiten Wohnungsbaugesetzes eingesetzt worden, gelten nur die Vorschriften für öffentlich geförderte Wohnungen, also das Zweite Wohnungsbaugesetz, das Wohnungsbindungsgesetz und die zu ihrer Durchführung erlassenen Rechtsverordnungen (Neubau- mietenverordnung und Zweite Berechnungsverordnung).

Zu § 18

Die Vorschrift enthält die notwendigen Regelungen für Sanktionen bei Verstößen gegen die bei der Mittelbewilligung eingegangenen Verpflichtungen. Sie entspricht dem § 88 c Abs. 1 und 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

Zu § 19

Der Eigentümer kann auf seinen Antrag von seinen Personen- und Mietbindungen unter Voraussetzungen freigestellt werden, die dem § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes entsprechen. Wird völlig auf die Bindungen verzichtet, so soll der Eigentümer zur Rückzahlung der als Darlehen bewilligten Modernisierungsmittel verpflichtet werden.

Auch von einer Verlängerung der Bindungen, die sich für preisgebundene Neubauwohnungen infolge der Modernisierung nach § 17 ergeben, kann freigestellt werden.

Hat der Eigentümer das Darlehen freiwillig vorzeitig in vollem Umfang zurückgezahlt, muß er auf seinen Antrag nach dem Ablauf von fünf Jahren nach der Modernisierung von den Verpflichtungen aus den §§ 14 und 15 freigestellt werden.

Zu § 20

Ist eine Mietwohnung so beschaffen, daß ihre Benutzung mit einer Gefährdung der Gesundheit verbunden ist, kommt es darauf an, daß der Eigentümer die notwendigen Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchführt, damit die Wohnung sich für die weitere Wohnungsverorgung eignet. Sind diese Maßnahmen nicht oder nicht in absehbarer Zeit zu erwarten, muß die Möglichkeit eröffnet werden, die Weiterverwendung als Wohnung zu verhindern. Die Gemeinde soll deshalb durch die §§ 20 und 21 die Befugnis erhalten, vermietete Wohnungen dann für unbewohnbar zu erklären, wenn ihre Benutzung infolge des Zustandes mit einer Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Die Erklärung steht in ihrem pflichtgemäßen Ermessen.

Ist die Benutzung einer baurechtlich unzulässigen Keller- oder Dachgeschoßwohnung oder einer Behelfsunterkunft mit einer Gefährdung der Gesundheit verbunden, dann soll die Gemeinde die Wohnung für unbewohnbar erklären.

Das Verfahren wird nur dann eingeleitet, wenn Grund zu der Annahme einer Gefährdung der Gesundheit durch die Beschaffenheit der Wohnung besteht. Es beginnt mit einer Besichtigung und Erörterung. Dabei sind der Eigentümer und die Mieter zu beteiligen. Sie müssen die Besichtigung dulden, Auskunft geben und auch Einsicht in sachbezogene Unterlagen gewähren.

Nach dem Landesorganisationsrecht können andere Stellen als die Gemeinde für die Unbewohnbarkeitsklärung zuständig sein. Auch materielles Landesrecht, das den zuständigen Stellen weitere Befugnis einräumt, z. B. das Bauaufsichtsrecht, das Denkmalschutzrecht und das Polizeirecht, bleiben unberührt.

Zu § 21

Die nach § 20 ausgebrachte Unbewohnbarkeitserklärung hat zur Folge, daß der Eigentümer die Woh-

nung Dritten nicht zu Wohnzwecken überlassen darf. Die z. Z. der Unbewohnbarkeitserklärung in der Wohnung wohnenden Mieter sind verpflichtet, in einer in der Erklärung zu bestimmenden Frist zu räumen. Daher muß die Unbewohnbarkeitserklärung sowohl dem Eigentümer als auch dem betroffenen Mieter zugestellt werden.

Die Vollstreckung einer Unbewohnbarkeitserklärung gegen den Mieter hängt davon ab, daß angemessener Ersatzraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Für die Angemessenheit des Ersatzraumes kommt es insbesondere auf die Größe der Familie und die Lebensverhältnisse an. Zumutbar sind die Bedingungen insbesondere dann, wenn der Mieter nach seinen Einkommensverhältnissen zur Entrichtung der Miete für den Ersatzraum in der Lage ist. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, diesen Ersatzraum zu beschaffen. Er muß jedoch u. U. die notwendigen Kosten des Umzuges ersetzen, wenn der Zustand, der zur Unbewohnbarkeitserklärung führt, nach der Vermietung an den auszugspflichtigen Mieter eingetreten und vom Eigentümer zu vertreten ist.

Die Gemeinde muß die Unbewohnbarkeit durch Anschlag an der Wohnung kenntlich machen. Dadurch soll der erneuten Überlassung zu Wohnzwecken entgegengewirkt werden.

Zu § 22

Die Vorschrift soll bewirken, daß alle Bestimmungen des Gesetzes, in denen zur Vereinfachung des Textes nur auf „Eigentümer“, „Mieter“, „Mietwohnungen“, „Mietverhältnisse“ oder „Mieten“ abgestellt worden ist, im Zweifel auch für sonstige Verfügungsberechtigte und die anderen im einzelnen aufgeführten rechtsverwandten Begriffe oder Tatbestände gelten. Als sonstige Verfügungsberechtigte kommen z. B. Erbbauberechtigte und Nießbraucher in Betracht. Sonstige schuldrechtlich Nutzungsberechtigte und sonstige schuldrechtliche zum Gebrauch überlassene Wohnungen können z. B. die Mitglieder einer Genossenschaft und ihre Wohnungen sein. Dinglich oder öffentlich-rechtliche Nutzungsberechtigte und ihre Wohnungen werden hingegen von denjenigen Vorschriften, die sich auf Mieter oder Mietwohnungen beziehen, nicht berührt. So sind z. B. die §§ 20 und 21 des Gesetzes auf Dienstwohnungen des öffentlichen Dienstes nicht anzuwenden. Auch die Wohnungen, die auf Grund völkerrechtlicher Verträge den ausländischen Streitkräften und den internationalen militärischen Hauptquartieren zur ausschließlichen Benutzung überlassen sind, und ihre Nutzungsberechtigten fallen nicht darunter.

Zu § 23

Die Sondervorschrift ergänzt den § 15 Abs. 1 dieses Gesetzes. Sie ist erforderlich, weil die bezeichneten Wohnungen in Berlin bis zum 31. Dezember 1975

dem Mietpreisrecht unterliegen und nach dem eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin (Drucksache 7/3795) noch bis zum 31. Dezember 1980 dem Mietpreisrecht unterliegen sollen.

Durch die Ergänzung wird zum einen klargestellt, daß sowohl die Darlehen und Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen als auch die Darlehen zur Deckung der Kosten der Modernisierung im Sinne des § 13 Abs. 1 und 2 dieses Gesetzes zu einer Ermäßigung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhung nach § 11 der Altbaukostenverordnung Berlin führen.

Zum anderen wird geregelt, daß die Miete für die Zeit nach der Beendigung der Mietpreisbindung durch vertragliche Verpflichtung der Eigentümer zu begrenzen ist. Diese Verpflichtung läuft entsprechend § 14 Abs. 2 aus.

Zu § 24

Die Ziele des Gesetzes können nur verwirklicht werden, wenn für den Bereich der Mietwohnungen eine ausgewogene gesetzliche Regelung über die Duldung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter vorhanden ist, die den unterschiedlichen Interessen von Vermieter und Mieter angemessen Rechnung trägt. § 541 a des BGB wird daher entsprechend erweitert und ergänzt.

Absatz 1 entspricht im wesentlichen dem geltenden Recht. Der Mieter muß die Erhaltung im Sinne der üblichen Interpretation als Instandhaltung, Instandsetzung oder Erneuerung dulden. Allerdings geht es in vielen Fällen nicht nur darum, Einwirkungen auf die Mietsache zu dulden. Auch Einwirkungen auf die Person des Mieters, z. B. durch Geräusche, durch Gerüche, durch Wärme, durch Kälte oder durch Verschmutzung müssen bei der Durchführung der Maßnahmen durch den Vermieter hingenommen werden. Zudem ist der Begriff der „Mietsache“ bei vermieteten Räumen in Gebäuden verhältnismäßig unbestimmt, so daß er bei einer Novellierung fallengelassen werden soll.

Nach Absatz 2 des geltenden Rechts hat der Mieter einer Wohnung Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, „soweit ihm dies zugemutet werden kann“. Die Duldungspflicht ist danach prinzipiell eingeschränkt und auf die subjektiven Verhältnisse des einzelnen Mieters zugeschnitten. Auf dieser Rechtsgrundlage läßt sich eine Modernisierung des Wohnungsbestandes, wie sie das Ziel dieses Gesetzes ist, nicht realisieren. Deshalb soll der Mieter nach der neuen Fassung des Absatzes 2 grundsätzlich gehalten sein, seine persönlichen Interessen zurückzustellen. Er kann sich nur in solchen Härtefällen gegen die Modernisierung wenden, die schwe-

rer wiegen als die berechtigten Interessen des Vermieters und der anderen Mieter an der Durchführung der Modernisierung. Die Härte kann sowohl auf der vorübergehenden Belästigung durch die technische Durchführung der Maßnahmen als auch auf deren auf die Dauer entstehenden baulichen Auswirkungen beruhen. Finanzielle Auswirkungen müssen dagegen – nicht zuletzt im Hinblick auf das Wohngeld – unberücksichtigt bleiben, weil andernfalls eine durchgreifende Modernisierung von Mehrfamilienhäusern wegen der finanziellen Lage eines einzelnen Mieters nicht durchgeführt werden könnte.

Hat der Mieter andere Räume als Wohnräume gemietet, soll ihm in Absatz 3 in Anlehnung an die bisherige Regelung des § 541 a Abs. 2 zugestanden werden, daß er nur solche Verbesserungen zu dulden hat, deren Durchführung und bauliche Auswirkungen ihm zugemutet werden kann. Eine weitergehende Duldungspflicht erscheint nicht erforderlich, weil der Vermieter bei Schwierigkeiten mit der Modernisierung in der Regel kündigen kann.

Zum Schutze der Mieter von Wohnräumen und anderen Räumen wird ihnen eine Bedenkzeit von zwei Monaten zwischen der Mitteilung der beabsichtigten Verbesserungsmaßnahme und ihrer Durchführung eingeräumt, damit sie sich über ihre Duldungspflicht schlüssig werden und auf die Maßnahmen einstellen können. Ihnen wird ferner ein einmaliges Kündigungsrecht in der Zeit vor der Modernisierung gegeben, so daß sie sich auch den Beeinträchtigungen durch die Modernisierung entziehen können. Die Kündigung muß bis zum Ende des Kalendermonats erklärt werden, der der Mitteilung des Vermieters folgt. Sie kann nur zum Ende des Kalendermonats erklärt werden, der nach dem Ablauf der Erklärungsfrist beginnt.

In allen Fällen, in denen der Mieter nach § 541 a in der neuen Fassung Maßnahmen des Vermieters dulden muß, hat er Anspruch darauf, daß der Vermieter ihm seine Aufwendungen aus dem gegebenen Anlaß in angemessenem Umfang ersetzt.

Solche Aufwendungen können z. B. für die Säuberung der Räume und die Abdeckung der Möbel, gelegentlich auch für deren zeitweiligen Abtransport und die vorübergehende anderweite Unterbringung in Betracht kommen.

Zu § 25

Die Ergänzung des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes eröffnet die Möglichkeit, die für den Bergarbeiterwohnungsbau bestimmten Mittel des Treuhandvermögens auch zur Förderung der Modernisierung von Bergarbeiterwohnungen und Bergmannswoh-

nungen einzusetzen. Dieser Verwendungszweck ist im Hinblick auf die Verbesserungsbedürftigkeit vieler älterer Bergarbeiterwohnungen von besonderer Wichtigkeit.

Zu § 26

Die in Berlin geltende Fassung des Ersten Bundesmietengesetzes muß geändert werden, um klarzustellen, daß die nach § 12 Abs. 3 dieses Gesetzes anerkannte Ersatzeigenleistung auch in Berlin vom Mieter zulässigerweise erbracht werden kann.

Die Vorschrift geht davon aus, daß das Erste Bundesmietengesetz vor dem Erlaß dieses Gesetzes durch das eingebrachte Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin geändert wird.

Zu § 27

Die Änderung des Gesetzes über Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau soll auch die Eintragung solcher Hypotheken verbilligen, die Darlehen zur Finanzierung der Modernisierung von Wohnungen sichern, sofern die Modernisierung überwiegend mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wird.

Zu § 28

Die Berlin-Klausel hat die übliche Fassung.

Zu § 29

Die Anwendung des Modernisierungsgesetzes im Saarland ist dadurch erschwert, daß die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des Wohnungsbindungsgesetzes und die zu deren Durchführung ergangenen Vorschriften, insbesondere die Zweite Berechnungsverordnung, dort nicht gelten. Die Problematik wird dadurch gelöst, daß die Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland an der Stelle der in dem Modernisierungsgesetz zitierten Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden sind. Im übrigen sind § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, das Wohnungsbindungsgesetz und die zu dessen Durchführung ergangenen Vorschriften, für die es keine entsprechende Regelung im Saarland gibt, bei der Anwendung des Modernisierungsgesetzes im Saarland anzuwenden. Soweit Vorschriften des Modernisierungsgesetzes preisgebundene Neubauwohnungen betreffen, beziehen sie sich im Saarland auf die öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland sowie auf die in jenem Gesetz bezeichneten steuerbegünstigten Wohnungen.

Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat hat einen eigenen Gesetzentwurf zur Wohnungsmodernisierung eingebracht, weil er die Förderung der Wohnungsmodernisierung neben der Förderung des sozialen Wohnungsbaus und der Städtebauförderung für eine vordringliche Aufgabe der Wohnungs- und Städtebaupolitik hält. Er sieht in der seinem Gesetzentwurf zugrunde liegenden Konzeption im Vergleich zu dem in wesentlichen Punkten abweichenden Gesetzentwurf der Bundesregierung eine bessere Lösung.

- Der Gesetzentwurf des Bundesrates gewährleistet den Ländern den ihnen im Bundesstaat zukommenden Entscheidungsraum bei der Durchführung des Gesetzes.
- Er enthält Grundsätze zur Bildung von Modernisierungsschwerpunkten, die nach den Erfahrungen der Praxis die Modernisierungstätigkeit in Gang bringen werden.
- Er macht kommunale und private Initiativen zur Verstärkung der Modernisierungstätigkeit nutzbar.
- Er hebt die Notwendigkeit einer Verbesserung der Wohnumwelt als Anreiz für die Modernisierung von Wohnungen und damit zugleich die städtebauliche Komponente der Wohnungsmodernisierung deutlich hervor.
- Er bezieht die Instandsetzungsförderung in angemessenem Umfang in die Förderung der Wohnungsmodernisierung ein.
- Er beschränkt sich auf die Modernisierungsförderung. Wohnungsaufsichtsrechtliche Regelungen können der Landesgesetzgebung überlassen bleiben.
- Das vom Bundesrat vorgeschlagene Gesetz wird mit geringerem Verwaltungsaufwand durchgeführt werden können als der Gesetzesvorschlag der Bundesregierung.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung weicht in wesentlichen Punkten von diesen Grundsätzen ab. Die Bedenken des Bundesrates beziehen sich vor allem auf

- die Einwirkung des Bundes auf die Aufstellung der Modernisierungsprogramme der Länder,
- die bis ins einzelne gehende Berichtspflicht der Länder gegenüber dem Bund,
- die enge und weniger erfolversprechende Regelung zur Bildung von Modernisierungsschwerpunkten (Modernisierungszonen),
- den breiten Raum, der außerhalb des Gesetzes ergänzenden Regelungen in Verwaltungsvereinbarungen vorbehalten bleibt,
- die unzureichende Berücksichtigung der Instandsetzungsförderung und

— die Wohnungsaufsichtsrechtlichen Regelungen.

Aus den vorgenannten Gründen vermag der Bundesrat den Regelungsvorschlägen der Bundesregierung nicht zu folgen; er gibt seinem Gesetzentwurf den Vorzug.

Die vom Bundesrat angenommenen Änderungsempfehlungen zu den einzelnen Bestimmungen des Gesetzentwurfs der Bundesregierung sind nachstehend als Material beigelegt.

Material zum

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen (Wohnungsmodernisierungsgesetz – WoModG)

1. Nach der Aufgabenverteilung des Grundgesetzes ist die Förderung der Modernisierung von Wohnungen – und damit gemäß Artikel 104 a Abs. 1 GG auch ihre Finanzierung – Aufgabe der Länder. Ihnen müssen daher grundsätzlich bei der Verteilung des Steueraufkommens (Artikel 106 GG) die zur Erfüllung dieser Aufgaben notwendigen Mittel zur Verfügung gestellt werden. Der Bund kann im Rahmen des Artikels 104 a Abs. 4 GG für die Erfüllung dieser Länderaufgabe lediglich insoweit und nur so lange Finanzhilfe leisten, als die Förderung der Modernisierung von Wohnungen zugleich den in Artikel 104 a Abs. 4 GG genannten Zwecken dient. Sollte sich langfristig ergeben, daß die eigenen Mittel der Länder für die Förderung der Modernisierung von Wohnungen nicht ausreichen, so wird die Aufteilung des Steueraufkommens auf Bund und Länder insoweit gemäß Artikel 106 GG überprüft werden müssen.

2. Zu § 1

§ 1 ist wie folgt zu fassen:

„§ 1

Förderung der Wohnungsmodernisierung
als öffentliche Aufgabe

Bund und Länder fördern die Modernisierung von Wohnungen, um die Wohnverhältnisse allgemein zu verbessern, die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit guten und preiswürdigen Wohnungen sicherzustellen und zur Erneuerung von Städten und Gemeinden beizutragen.“

Begründung

Die Förderung der Wohnungsmodernisierung dient sozialen, wohnungswirtschaftlichen, struk-

turellen und städtebaulichen Zielsetzungen. Alle diese Ziele sollten in der Eingangsbestimmung ihren Ausdruck finden.

3. Zu § 2 Abs. 1

In § 2 ist Absatz 1 wie folgt zu fassen:

„(1) Förderungsfähig sind, ungeachtet ihrer Rechtsform alle Wohnungen, die zur dauernden Führung eines Haushalts geeignet und bestimmt sind.“

Als Folge ist in der Überschrift und in der Inhaltsübersicht jeweils das Wort „Förderbare“ durch das Wort „Förderungsfähige“ zu ersetzen.

Begründung

Die Aufzählung der förderbaren Wohnungen ist unzweckmäßig und hinsichtlich der Wohnbesitzwohnung, die noch nicht Gesetz ist, sogar problematisch.

4. Zu § 5 Abs. 1 Nr. 1

In § 5 Abs. 1 Nr. 1 sind nach dem Wort „Haushalte“ die Worte „oder ihrer Finanzierungsinstitute“ anzufügen.

Begründung

Die Ergänzung trägt dem Umstand Rechnung, daß mindestens in einem Land die Förderung der Wohnungsmodernisierung nicht unmittelbar durch Haushaltsmittel, sondern durch Leistungen eingeschalteter Finanzierungseinrichtungen erfolgt.

5. Zu § 6 Satz 2

In § 6 Satz 2 ist nach den Worten „des Grundgesetzes“ das Wort „bis“ zu streichen.

Begründung

Durch die Streichung dieses Wortes wird sichergestellt, daß der Bund sich auch künftig zur Hälfte an den Aufwendungen nach diesem Gesetz beteiligt.

6. Zu § 7 Abs. 1

In § 7 ist in Absatz 1 der letzte Satz wie folgt zu fassen:

„Die zuständigen obersten Landesbehörden teilen dem für das Wohnungswesen zuständigen Bundesminister die von ihnen aufgestellten Programme mit.“

Begründung

Die in § 7 Abs. 1 Satz 3 vorgesehene Verpflichtung zur Erörterung der Modernisierungsprogramme mit dem für das Wohnungswesen zu-

ständigen Bundesminister ist zur Wahrnehmung der dem Bund zustehenden Kontrollbefugnisse (BVerfGE 39, 96, 118) nicht erforderlich. Sie leistet der verfassungspolitisch bedenklichen Möglichkeit einer unangebrachten Einflußnahme des Bundes auf die Landesprogramme Vorschub. Falls einzelne Länder in Einzelfällen trotz des klaren Wortlauts des Gesetzes eine der Zweckbindung des Gesetzes entsprechende Verwendung der Finanzhilfen mit dem zuständigen Bundesminister zu erörtern wünschen, bestehen dagegen keine Bedenken. Von einer Erörterungspflicht für alle Länder in allen Fällen sollte jedoch auch im Hinblick auf die Vermeidung eines überzogenen Verwaltungsaufwandes abgesehen werden.

7. Zu § 7 Abs. 2 Satz 1

In § 7 Abs. 2 ist Satz 1 eingangs wie folgt zu fassen:

„Für die Bestimmung der Schwerpunkte sollen zusammenhängende Gemeindegebiete ausgewählt werden, in denen . . .“.

Begründung

Die Sollvorschrift soll eine flexiblere Handhabung bei der Schwerpunktbildung ermöglichen. Sie reicht aus, um dem Erfordernis einer Schwerpunktbildung zu genügen.

8. Zu § 7 Abs. 3 Satz 1

In § 7 Abs. 3 ist Satz 1 wie folgt zu fassen:

„Bei der Bestimmung der Schwerpunkte sollen die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt werden.“

Begründung

Die Notwendigkeit, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, stellt sich in bestimmten Fällen auch in solchen Gemeinden, die von der Raumordnung nicht als zentrale Orte bestimmt sind.

9. Zu § 7 Abs. 3 Satz 2

In Absatz 3 ist Satz 2 zu streichen.

Begründung

Für eine Bevorzugung von Entwicklungszentren und Schwerpunkten der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ besteht keine zwingende Notwendigkeit. Mit einer derartigen Bevorzugung würden die kleineren Orte bei der Verteilung der Fördermittel für die Wohnungsmodernisierung benachteiligt und damit in ihren Chancen zur Verbesserung der Lebensverhältnisse für die ansässige Bevölkerung unnötigerweise zusätzlich beeinträchtigt.

10. Zu § 7 Abs. 6

In § 7 ist Absatz 6 zu streichen.

Begründung

§ 7 Abs. 1 bis 5 und § 8 Abs. 1 enthalten eine abschließende Regelung darüber, unter welchen Voraussetzungen die Förderungsmittel innerhalb und außerhalb der Schwerpunkte eingesetzt werden dürfen. Neben diesen detaillierten Regelungen besteht kein Bedürfnis für ergänzende Verwaltungsvereinbarungen. Im übrigen wäre die vorgesehene Regelung des „Näheren“ in Verwaltungsvereinbarungen verfassungspolitisch unerwünscht und entbehrlich, zumal der Gestaltungsspielraum der Länder durch weitere Konkretisierungen und ins Detail gehende Bestimmungen in Verwaltungsvereinbarungen zu sehr eingeengt würde.

11. Zu § 8 Abs. 1 nach Nummer 2

In § 8 Abs. 1 ist nach Nummer 2 folgende neue Nummer 2 a einzufügen:

„2 a. das Modernisierungsvorhaben im Zonenrandgebiet durchgeführt werden soll,“.

Begründung

Eine Förderung verdienen grundsätzlich auch Modernisierungsvorhaben im Zonenrandgebiet. Nach § 5 Abs. 1 des Zonenrandförderungsgesetzes ist die Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verbesserung der Wohnungsversorgung im Zonenrandgebiet bevorzugt zu fördern. Dem sollte auch im Rahmen des vorliegenden Gesetzentwurfs Rechnung getragen werden.

12. Zu § 8 Abs. 2

In § 8 ist Absatz 2 zu streichen.

Begründung

Folge der Streichung des § 7 Abs. 6.

13. Zu § 9 Abs. 1 Satz 1

In § 9 Abs. 1 Satz 1 sind nach dem Wort „Länder“ einzufügen die Worte „nach Mitteilung der Modernisierungsprogramme.“

Begründung

Folge der Änderung des § 7 Abs. 1 letzter Satz.

14. Zu § 9 Abs. 1 Satz 2

In § 9 Abs. 1 ist Satz 2 zu streichen.

Begründung

Die Abstimmung über den schwerpunktmäßigen Einsatz ist bereits in § 7 Abs. 1 vorgesehen.

Für eine weitere Festlegung kann ein Bedürfnis nicht anerkannt werden.

15. Zu § 9 Abs. 2

Es ist sachgerecht, den Maßstab nach der Zahl der modernisierungsbedürftigen Wohnungen auszurichten. Es ist aber sehr schwierig, diese Zahl der Wohnungen festzustellen.

Die Bundesregierung wird daher gebeten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, auf welche Weise die Zahl der modernisierungsbedürftigen Wohnungen festgestellt werden kann, jedoch nicht durch Einführung neuer oder Erweiterung bestehender Statistiken.

16. Zu § 10 Abs. 1

In § 10 Abs. 1 sind nach dem Wort „Modernisierung“ die Worte „und Instandsetzung“ einzufügen.

Begründung

Der Gesetzentwurf sieht auch die Förderung der Instandsetzung vor. Auch soweit keine unmittelbare Förderung der Instandsetzung mit Darlehen geschieht, besteht ein erheblicher Finanzierungsbedarf für Instandsetzungsmaßnahmen. Dieser Finanzierungsbedarf kann vielfach mit Kapitalmarktmitteln nur dann gedeckt werden, wenn hierfür Bürgschaften übernommen werden. Die Länder fördern bereits seit langer Zeit die Instandsetzung durch Übernahme von Bürgschaften. Es ist daher zweckmäßig, daß sich der Bund durch Übernahme von Rückbürgschaften hieran beteiligt.

17. Zu § 11 Abs. 2

In § 11 ist Absatz 2 wie folgt zu fassen:

„(2) Die Unterrichtung ist getrennt nach Zahl und Art der in und außerhalb von Schwerpunkten modernisierten Wohnungen sowie nach Art und Höhe der Kosten und der dafür eingesetzten Förderungsmittel vorzunehmen.“

Als Folge sind die Überschrift und die Inhaltsübersicht entsprechend zu ändern.

Begründung

Durch die neue Fassung soll die Unterrichtung vereinfacht werden. Die Fassung des Gesetzentwurfs über die Unterrichtung würde zu einem unverhältnismäßigen Aufwand führen.

18. Zu § 12 Abs. 2 Satz 2

In § 12 Abs. 2 ist Satz 2 wie folgt zu fassen:

„Notwendige Instandsetzungen, die in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang mit einer Modernisierung durchgeführt werden, sind förderungsfähig.“

Begründung

Instandsetzungen sind häufig wirtschaftlich notwendig. Es ist sinnvoll, sie im Zusammenhang mit Modernisierungen durchzuführen.

19. Zu § 12 Abs. 2 Satz 3

In § 12 Abs. 2 Satz 3 ist das Wort „wenn“ durch das Wort „soweit“ zu ersetzen.

Begründung

Nach dem Gesetzentwurf ist die Förderung der Instandsetzung ausgeschlossen, wenn die Kosten der Instandsetzung den dort vorgesehenen Anteil an den Kosten der Modernisierung überschreiten, und zwar auch dann, wenn die Förderung nur des vorgesehenen Anteils der Instandsetzung beantragt wird. Durch die vorgeschlagene Änderung soll die Förderung des vorgesehenen Anteils der Instandsetzung auch dann ermöglicht werden, wenn insgesamt die Kosten der Instandsetzung den genannten Anteil übersteigen, jedoch der übersteigende Teilbetrag anderweitig finanziert wird.

20. Zu § 12 Abs. 2 Satz 3

In § 12 Abs. 2 Satz 3 sind die Worte „25 vom Hundert“ durch die Worte „40 vom Hundert“ und die Worte „40 vom Hundert“ durch die Worte „50 vom Hundert“ zu ersetzen.

Begründung

Der im Gesetz vorgesehene Anteil der Kosten der Instandsetzung ist für die Anforderung der Praxis zu gering.

21. Zu §§ 14, 15, 17, 18, 19, 23

a) § 14 ist zu streichen.

b) § 15 Abs. 1 Satz 2 ist zu streichen; nach Absatz 1 ist folgender Absatz 1 a einzufügen:

„(1 a) Die Verpflichtung nach Absatz 1 endet, wenn die Mittel als Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt werden, mit Ablauf des Zeitraums, für den sich die laufenden Aufwendungen vertragsgemäß durch die Gewährung der Mittel vermindern. Werden die Mittel als Darlehen zur Deckung der Kosten der Modernisierung gewährt, endet die Verpflichtung mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Mittel planmäßig oder auf Grund einer Kündigung nach § 13 Abs. 2 vollständig zurückgezahlt werden.“

c) In § 17 Abs. 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 ist jeweils das Zitat „§ 14 Abs. 2“ zu ersetzen durch das Zitat „§ 15 Abs. 1 a“.

d) In § 18 Abs. 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 sind jeweils die Worte „nach den §§ 14 und 15“ zu ersetzen durch die Worte „nach § 15“.

e) In § 19 Abs. 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 sind jeweils die Worte „nach den §§ 14 und 15“ zu ersetzen durch die Worte „nach § 15“.

f) In § 23 Satz 2 ist das Zitat „§ 14 Abs. 2“ zu ersetzen durch das Zitat „§ 15 Abs. 1 a“.

Begründung

Die in diesem Paragraphen vorgesehene Belegungsbindung ist zwar gegenüber den geltenden Bundesrichtlinien in wesentlichen Punkten gemildert. Doch kann auch in dieser abgemilderten Form ein Regelungsbedürfnis nicht anerkannt werden. Die geltenden mietgesetzlichen Bestimmungen des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes bieten ausreichenden Schutz sowohl vor ungerechtfertigter Kündigung als auch vor ungerechtfertigter Mieterhöhung. Die im Gesetzentwurf vorgesehenen Bindungen würden praktisch bedeutungslos bleiben, jedoch den Vollzug der Förderung erheblich erschweren.

Im übrigen handelt es sich um Folgeänderungen aufgrund der Streichung des § 14.

22. Zu § 17 Abs. 1 und Abs. 3

a) In § 17 ist Absatz 1 zu streichen.

b) In § 17 Abs. 3 sind die Worte „der Absätze 1 und 2“ zu ersetzen durch die Worte „des Absatzes 1“; ferner sind die Worte „die Zweckbestimmung und“ zu streichen.

c) Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden Absätze 1 und 2.

d) Die Überschrift und die Inhaltsübersicht sind entsprechend zu ändern.

Begründung

Es erscheint unter Bezug auf die zur Streichung des § 14 gegebene Begründung folgerichtig, die Belegungsbindungen bei preisgebundenen Wohnungen nicht zu verlängern.

Im übrigen handelt es sich um Folgeänderungen aufgrund der Streichung von § 17 Abs. 1.

23. Zu § 17 Abs. 2

In § 17 ist Absatz 2 wie folgt zu fassen:

„(2) Die zulässige Miete für Wohnungen, die bei der Bewilligung der Mittel zur Förderung der Modernisierung bereits für die in den §§ 25, 87 a oder 88 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Personenkreise zweckbestimmt sind, ist auch bis zum Ablauf des in § 15 Abs. 1 a – neu – bezeichneten Zeitraums nur nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugeset-

zes, des Wohnungsbindungsgesetzes und den zu ihrer Durchführung ergangenen Vorschriften zu ermitteln. Im Sinne dieser Vorschriften gilt die geförderte Modernisierung als eine Wertverbesserung, der die Bewilligungsstelle zugestimmt hat."

Begründung

Folge der Streichung der §§ 14 und 17 Abs. 1.

24. Zu § 19 Abs. 1

In § 19 Abs. 1 ist der letzte Satz wie folgt zu fassen:

„Das gleiche gilt für die Freistellung in der Zeit, in der die Mietpreisbindung nach § 17 Abs. 1 – neu – über die Dauer der Zweckbestimmung nach den §§ 25, 87 a und 88 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes hinausgeht.

Begründung

Folge der Streichung des § 17 Abs. 1.

25. Zu § 19 Abs. 2

In § 19 Abs. 2 sind die Worte „, jedoch nicht vor Ablauf von fünf Jahren nach der Beendigung der Modernisierung“ zu streichen.

Begründung

Eine Freistellung von den eingegangenen Verpflichtungen erst fünf Jahre nach Rückzahlung des Darlehens erscheint unangemessen.

26. Zu §§ 20, 21

Die §§ 20 und 21 sind zu streichen.

Begründung

Die Regelung des Gesetzentwurfs über die Unbewohnbarkeit von Mietwohnungen stellt erkennbar nur eine Teilregelung des Rechts der Wohnungsaufsicht dar. Diese Teilregelung würde die Wohnungsaufsichtsgesetze einiger Länder teilweise außer Kraft setzen. Wenn der Bund sich schon nicht zur Vollregelung der Wohnungsaufsicht entschließen kann, sollte er auch auf Teilregelungen verzichten.

27. Zu § 24 (§ 541 a Abs. 2 BGB)

In § 541 a Abs. 2 ist das Wort „wären“ am Ende des Absatzes zu ersetzen durch das Wort „ist“.

Begründung

Anpassung an § 556 a Abs. 1 BGB.

28. Zu § 24 (§ 541 a Abs. 4)

In § 541 a Abs. 4 BGB ist Satz 4 zu streichen.

Begründung

Der Wegfall des letzten Satzes ist eine Folge des vorgeschlagenen Absatzes 6. Auf die dortige Begründung wird Bezug genommen.

29. Zu § 24 (§ 541 a Abs. 5)

In § 541 a BGB ist Absatz 5 wie folgt zu fassen:

„(5) Aufwendungen, die der Mieter infolge der in den Absätzen 1 bis 3 bezeichneten Maßnahmen machen muß, hat der Vermieter in einem angemessenen Umfang zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuß zu leisten. Die Rechte des Mieters nach § 537 bleiben unberührt.“

Begründung

Da § 541 a Abs. 4 BGB nunmehr auch ein besonderes Kündigungsrecht vorsieht und die Regelung des Aufwendungsersatzes beibehält, kann diese Vorschrift den Eindruck einer geschlossenen Regelung erwecken. Um Zweifel darüber zu beseitigen, ob daneben noch die Rechte des Mieters nach § 537 BGB fortbestehen, sollte dies durch den vorgeschlagenen neuen Satz in Absatz 5 ausdrücklich klargestellt werden.

30. Zu § 24 (§ 541 a Abs. 6 – neu – BGB)

Nach § 541 a Abs. 5 BGB ist folgender Absatz 6 anzufügen:

„(6) Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von diesen Vorschriften abweichen, sind unwirksam.“

Begründung

Die Abdingbarkeit der Aufwendungsersatzpflicht im Rahmen des § 541 a BGB führt schon nach geltendem Recht dazu, daß derartige Ansprüche des Mieters in den Formularverträgen regelmäßig abbedungen werden. Die in Absatz 4 Satz 4 vorgesehene Regelung, daß Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters unwirksam sind, sollte daher auch auf Absatz 5 und auf die gesamte Vorschrift bezogen werden, damit nicht durch meist vorformulierte Mietverträge die nunmehr beabsichtigte ausgewogene Regelung der Duldungspflicht bei Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und ihrer Folgen in nicht mehr billigerswerter Weise geändert wird.

31. Zu § 25 (§ 2 a Abs. 9 Satz 2 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau)

§ 2 a Abs. 9 Satz 2 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau ist wie folgt zu fassen:

„Sie können als Darlehen zur Deckung der laufenden Aufwendungen aus der Modernisie-

rung oder, wenn die Finanzierung auf andere Weise nicht zu erreichen ist, als Darlehen zur Deckung der Kosten der Modernisierung gewährt werden.“

Begründung

Im Bergarbeiterwohnungsbau kann ebenso wie bei anderen modernisierungsbedürftigen Wohnungen die Gewährung von Darlehen zur Deckung der Kosten der Modernisierung notwendig sein, weil die Finanzierung auf andere Weise nicht zu erreichen ist, ohne daß die Mieten über die Marktmieten oder die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geltenden Mietobergrenzen ansteigen. Die beantragte Änderung enthält somit nur eine Anpassung an § 13 Abs. 2 Satz 1. Die Verwendung der Treuhandmittel auch als Darlehen zur Deckung der Kosten der Modernisierung entspricht der gesetzlichen Zweckbindung.

32. Zu § 27 a und b – neu –

Nach § 27 sind folgende §§ 27 a und 27 b einzufügen:

§ 27 a

Änderung des Einkommensteuergesetzes

In § 10 Abs. 6 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes 1975 in der Fassung vom 5. September 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 2165), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Einkommensteuergesetzes und des Investitionszulagengesetzes vom 21. Februar 1975 (Bundesgesetzbl. I S. 525), werden nach dem Satz 2 folgende Sätze angefügt:

„Dies gilt bei einer Verwendung der empfangenen Beträge zur Modernisierung von Wohnungen auch dann, wenn der Steuerpflichtige Mieter der zu modernisierenden Wohnung ist. Die Beträge müssen bei geförderten Modernisierungsmaßnahmen als Ersatz der Eigenleistung des Vermieters im Sinne des § 12 Abs. 3 des Wohnungsmodernisierungsgesetzes vom (Bundesgesetzbl. I S. . . .) anerkannt worden sein.“

§ 27 b

Änderung des Wohnungsbauprämiengesetzes

In § 2 Abs. 2 des Wohnungsbauprämiengesetzes 1975 in der Fassung vom 28. August 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 2105), geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 3626) und vom 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 3656), werden nach Satz 3 folgende Sätze angefügt:

„Dies gilt bei einer Verwendung der empfangenen Beträge zur Modernisierung von Wohnungen auch dann, wenn der Prämienberechtigte Mieter der zu modernisierenden Wohnung ist. Die Beträge müssen bei geförderten Moder-

nisierungsmaßnahmen als Ersatz der Eigenleistung des Vermieters im Sinne des § 12 Abs. 3 des Wohnungsmodernisierungsgesetzes vom (Bundesgesetzbl. I S. . . .) anerkannt worden sein.“

Begründung

Im Interesse der Mobilisierung zusätzlichen Kapitals sollte die Verwendung von Bausparverträgen von Mietern zur Modernisierung ihrer Wohnung im Einvernehmen mit dem Vermieter ermöglicht werden. Die Möglichkeiten sollen auf geförderte Modernisierungen beschränkt bleiben. Ähnliche sich nicht nur auf geförderte Maßnahmen erstreckende Regelungen waren im Referentenentwurf des BMBau vom 7. März 1974 vorgesehen.

33. Zu § 27 c – neu – und anderen Vorschriften

a) Nach § 27 b – neu – ist folgender § 27 c einzufügen:

„§ 27 c

Änderung der Altbaumietenverordnung Berlin

Der Bundesminister für Wirtschaft und der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates im Einvernehmen mit dem Senat von Berlin die Verordnung über den Mietpreis für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum in Berlin (Altbaumietenverordnung Berlin – AMVOB) vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 230), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 1970), insbesondere zur Anpassung an dieses Gesetz und an das seit Erlass der Verordnung geänderte Mietpreisrecht zu ändern und zu ergänzen.“

b) In § 23 Satz 1 ist der Halbsatz nach dem Semikolon zu streichen; das Semikolon ist durch einen Punkt zu ersetzen.

c) In § 28 ist folgender Satz anzufügen:

„Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.“

Begründung

Nach Inkrafttreten des Wohnungsmodernisierungsgesetzes würde dieses mit der Altbaumietenverordnung Berlin in mehreren Punkten kollidieren. Deshalb ist eine Änderung der Altbaumietenverordnung Berlin erforderlich. Da nach Auffassung des federführenden Bundesministers für Wirtschaft die Ermächtigungsgrundlage zur Änderung und Ergänzung der

Altbaumietenverordnung Berlin in § 39 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes verbraucht ist, müßte eine solche Ermächtigung zweckmäßigerweise in das Wohnungsmodernisierungsgesetz aufgenommen werden.

Die Ergänzung der Berlin-Klausel um den Rechtsverordnungszusatz ist eine Folge der Einfügung eines neuen § 27 c in den Gesetzentwurf.

34. **Zu § 27 d – neu –**

Im Sechsten Abschnitt ist vor § 28 folgender § 27 d einzufügen:

„§ 27 d

Stadtstaatenklausel

(1) Die Senate der Länder Berlin, Bremen und Hamburg werden ermächtigt, die Vorschriften

dieses Gesetzes über die Zuständigkeit von Behörden dem besonderen Verwaltungsaufbau ihrer Länder anzupassen.

(2) Das Land Hamburg gilt für die Anwendung dieses Gesetzes auch als Gemeinde.“

Begründung

Die Aufnahme einer Stadtstaatenklausel ist wegen des besonderen Verwaltungsaufbaus in den genannten Ländern erforderlich.

35. **Zu § 29**

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens im Benehmen mit dem Saarland § 29: „Geltung Saarland“ an etwaige Änderungen anderer Vorschriften anzupassen und dabei die Rechts- und Sachlage im Saarland zu berücksichtigen.

Anlage 3

Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat hat beschlossen, einen Entwurf für ein Gesetz zur Verbesserung der Wohnverhältnisse (Drucksache 440/75 – Beschluß) einzubringen, der auf einem Antrag des Landes Baden-Württemberg beruht, und diesem Entwurf den Vorzug vor dem Entwurf der Bundesregierung zu geben. Aus diesem Grunde ist die Stellungnahme des Bundesrates zum Entwurf der Bundesregierung stark von dem eigenen Entwurf beeinflusst.

Die Bundesregierung nimmt zu dem Entwurf des Bundesrates gesondert Stellung. Sie ist der Auffassung, daß der von ihr vorgelegte Entwurf die bessere Lösung bietet, weil bei dem vorgesehenen Einsatz der verfügbaren Mittel des Bundes und der Länder nach regionalen Schwerpunkten und werten Kriterien die Modernisierung der Wohnungen unter sozialen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten am wirkungsvollsten gefördert wird. Der Entwurf des Bundesrates würde zu finanziellen Folgen führen, die auf absehbare Zeit nicht tragbar sind. Darüber hinaus enthält der Entwurf der Bundesregierung eine Reihe notwendiger ergänzender Regelungen, die die Verwirklichung der Ziele des Gesetzes unterstützen.

Die Bundesregierung hält aus diesen Gründen an ihrem Entwurf fest. Sie ist aber bereit, den Änderungsempfehlungen, die der Bundesrat seiner Stellungnahme als Material beigelegt hat, weitgehend Rechnung zu tragen. Im einzelnen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Die Bundesregierung stimmt den Empfehlungen in den Nummern 3, 4, 9, 12, 13, 16, 19, 27 bis 31, 33 a, 33 c und 34 zu.

2. **Zu Nummer 2 (§ 1)**

Der Empfehlung wird in Anlehnung an die Formulierung in § 1 des Entwurfs des Bundesrates in folgender Fassung zugestimmt:

„Bund und Länder fördern die Modernisierung von Wohnungen, um die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit guten und preiswürdigen Wohnungen zu verbessern und zur Erneuerung von Städten und Gemeinden beizutragen.“

3. **Zu Nummer 5 (§ 6 Satz 2)**

Der Empfehlung wird nicht zugestimmt, weil die Haushaltslage eine gesetzliche Festlegung der Finanzhilfen auf die Hälfte der gesamten nach diesem Gesetz erbrachten Modernisierungsaufwendungen nicht erlaubt. Der Bund hat sich auch in den Modernisierungsrichtlinien 1974 und 1975 nicht in dieser Weise festgelegt.

4. **Zu Nummer 6 (§ 7 Abs. 1 letzter Satz)**

Die Mitteilung der Programme ist erforderlich, damit der Bund seine ihm zustehende, vom Bundesverfassungsgericht und vom Bundesrat bestätigte Kontrollbefugnis ausüben kann. Das soll durch diese Fassung verdeutlicht werden:

„Die zuständigen obersten Landesbehörden teilen dem für das Wohnungswesen zuständigen Bundesminister die von ihnen aufgestellten Programme in der Weise mit, daß er die gesetzesgemäße Aufstellung der Programme feststellen kann.“

5. **Zu Nummer 7 (§ 7 Abs. 2 Satz 1)**

Der Empfehlung, die Bestimmung in eine Soll-Vorschrift umzuwandeln, wird nicht zugestimmt. Die Vorschrift muß gewährleisten, daß die Länder die Schwerpunkte nur nach den gesetzlichen Kriterien bestimmen.

6. **Zu Nummer 8 (§ 7 Abs. 3 Satz 1)**

Der Empfehlung wird nicht zugestimmt. Die Raumordnungsklausel in der Vorlage der Bundesregierung beruht auf den zwingenden Vorschriften in § 3 und § 5 Abs. 4 des Raumordnungsgesetzes. Sie entspricht den Raumordnungsklauseln, die auch in anderen Bundesgesetzen verwendet worden sind.

7. **Zu Nummer 10 (§ 7 Abs. 6)**

Verwaltungsvereinbarungen über die Aufstellung und Begrenzung der Programme sind unerlässlich, damit die Bundesregierung eine ausreichende Grundlage für die Haushaltsanforderungen und die mittelfristige Finanzplanung gewinnt. Folgende Fassung wird vorgeschlagen:

„(6) Das Nähere über die Aufstellung und Begrenzung der Programme wird in Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern geregelt.“

8. **Zu Nummer 11 (§ 8 Abs. 1)**

Die Bundesregierung ist mit dem Bundesrat der Ansicht, daß Modernisierungsvorhaben im Zonenrandgebiet bevorzugt gefördert werden sollen. Sie schlägt vor, dem durch folgenden Absatz Rechnung zu tragen:

„(2) Werden die in Absatz 1 bezeichneten Modernisierungsvorhaben im Zonenrandgebiet durchgeführt, so sind sie beim Einsatz der Mittel zu bevorzugen.“

9. Zu Nummer 14 (§ 9 Abs. 1 Satz 2)

Der Empfehlung wird nicht zugestimmt. Da die Förderung des wirtschaftlichen Wachstums in den Schwerpunkten besonders bedeutsam und dringlich ist, muß die Möglichkeit bestehen, bei Bedarf auch wesentlich mehr als die Hälfte der Finanzhilfen für den Einsatz in Schwerpunkten vorzusehen.

10. Zu Nummer 15 (§ 9 Abs. 2)

Der Empfehlung soll entsprochen werden. Zur Zeit eröffnet sich allerdings keine andere Möglichkeit, als jeweils die Ergebnisse der vorhandenen Bundesstatistik zur Grundlage für den Verteilungsmaßstab zu machen, wenn gemäß den Empfehlungen des Bundesrates keine neue Statistik eingeführt und die vorhandene Statistik nicht erweitert werden soll. Die Frage kann im weiteren Gesetzgebungsverfahren noch geprüft werden.

11. Zu Nummer 17 (§ 11 Abs. 2)

Die vom Bundesrat vorgesehene begrenzte Unterrichtungspflicht reicht nicht aus, um einen Überblick darüber zu gewinnen, inwieweit in den einzelnen Schwerpunkten noch eine Förderung des wirtschaftlichen Wachstums nötig und möglich ist. Zur Beschaffung der Unterlagen für die Haushaltsansätze und die mehrjährige Finanzplanung des Bundes erscheint mindestens folgende Regelung erforderlich:

„(2) Bei der Unterrichtung über den Einsatz der Mittel sind die Zahl und Art der modernisierten Wohnungen, die Art und Kosten der geförderten Modernisierung sowie die Höhe der dafür eingesetzten Förderungsmittel anzugeben. Die Angaben sind für die in Schwerpunkten eingesetzten Mittel getrennt für jeden Schwerpunkt zu machen.“

Die Überschrift des § 11 sollte „Unterrichtung des Bundes“ heißen.

12. Zu Nummer 18 (§ 12 Abs. 2 Satz 2)

Der Empfehlung wird nicht zugestimmt. Die Instandsetzung kann grundsätzlich nicht gefördert werden. Sie ist eine aus der Sozialbindung des Eigentums und vielfach auch aus den Rechtsbeziehungen des Eigentümers erwachsende Verpflichtung, die der Eigentümer mit eigenen oder von ihm beschafften Mitteln erfüllen muß. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen die Wohnung vermietet ist. Die Förderung der Instandsetzung muß deshalb eine Ausnahme bleiben. Die vom Bundesrat gegebene Begründung trägt die empfohlene Ausweitung der Förderung nicht.

13. Zu Nummer 20 (§ 12 Abs. 2 Satz 3)

Der Empfehlung wird nicht zugestimmt. Der erhöhte Einsatz von Mitteln für die Instandsetzung würde den oben dargelegten Grundsätzen widersprechen. Er würde auch zu einer nicht vertretbaren Schmälerung der Mittel für die eigentliche Modernisierung führen, weil eine Erhöhung der gesamten Mittel in Anbetracht der Haushaltslage in Bund und Ländern nicht zu erwarten ist.

14. Zu Nummern 21, 22, 23 und 24 (§§ 14, 15, 17, 18, 19 Abs. 1, § 23)

Die Bundesregierung stimmt den Empfehlungen im Grundsatz zu. Sie ist jedoch der Meinung, daß im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Möglichkeit zur Anordnung von Belegungsbindungen und die Verlängerung der Zweckbestimmung preisgebundener Neubauwohnungen auf der Grundlage eingegangener Tatbestände geprüft werden sollte.

15. Zu Nummer 25 (§ 19 Abs. 2)

Der Empfehlung wird nicht zugestimmt. Es geht nicht darum, daß der Vermieter erst fünf Jahre nach der Rückzahlung des Darlehens freigestellt werden soll, wie der Bundesrat meint. Der Vermieter soll an die eingegangenen Verpflichtungen mindestens fünf Jahre nach der Beendigung der geförderten Modernisierung gebunden sein, damit die staatlichen Mittel nicht nur für eine Zwischenfinanzierung verwendet werden. Zahlt er nach Ablauf der Mindestfrist zurück, wird er mit sofortiger Wirkung freigestellt.

16. Zu Nummer 26 (§§ 20, 21)

Die Bundesregierung erkennt die in der Stellungnahme des Bundesrates aufgezeigte Problematik im Hinblick auf die Teilregelung der Wohnungsaufsicht nicht. Sie ist der Meinung, daß die Problematik im weiteren Gesetzgebungsverfahren geprüft werden sollte.

17. Zu Nummer 32 (§§ 27 a und 27 b)

Der Empfehlung kann nicht zugestimmt werden. Die steuer- und prämienrechtliche Begünstigung des Bausparens bezweckt neben der Förderung des Wohnungsbaus insbesondere eine Verbesserung der Vermögensbildung in breiten Bevölkerungsschichten. Begünstigt sind deshalb grundsätzlich nur Eigentumsmaßnahmen. Die Vorschriften laufen darauf hinaus, daß auch Mietaufwendungen steuer- und prämienrechtlich begünstigt werden. Das würde den Rahmen der Bausparförderung sprengen. Im übrigen steht der Gesetzesvorschlag nicht im Einklang mit den Tendenzen, die im Gesetz zur Verbesserung der Haushaltsstruktur verfolgt werden.

18. Zu Nummer 33 b (§ 23 Satz 1, 2. Halbsatz)

Der Empfehlung kann nicht zugestimmt werden. In der Zeit zwischen dem Erlass des Gesetzes und dem Erlass der Änderungsverordnung, für die die Ermächtigung in § 27 c gegeben werden soll, muß eine Regelung zur Verfügung stehen, die § 11 Abs. 3 der Altbaumietenverordnung Berlin anwendbar macht. Vorgeschlagen wird folgende Fassung:

„solange die Rechtsverordnung nach § 27 c nicht erlassen ist, ist § 11 Abs. 3 der Altbaumietenverordnung Berlin mit der Maßgabe anzuwenden, daß die nach diesem Gesetz gewährten Mittel entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe zu berücksichtigen sind.“

19. Zu Nummer 35 (§ 29)

Die Bundesregierung wird sich im weiteren Gesetzgebungsverfahren dafür einsetzen, daß der Rechtslage im Saarland für öffentlich geförderte und ihnen gleichstehende Wohnungen Rechnung getragen, dabei aber partielles Bundesrecht im Interesse einer Rechtseinheit möglichst vermieden wird.

In § 29 Nr. 1 ist das Zitat zu berichtigen. Es muß nach den Worten „zuletzt geändert durch“ fortgesetzt werden „Artikel 21 des Einführungsgesetzes zum Einkommensteuerreformgesetz vom 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 3656)“.