

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Wohnverhältnisse (Wohnungsmodernisierungsgesetz – WoModG)

A. Zielsetzung

Ziel des Gesetzentwurfs ist es, durch Förderungsmaßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse und zugleich zur Erneuerung von Städten und Gemeinden beizutragen. Der Gesetzentwurf dient damit strukturpolitischen, raumordnerischen, städtebaulichen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Zielsetzungen. Bei einem Gesamtbestand von über 22 Millionen Wohnungen in der Bundesrepublik stammen 9,1 Millionen oder 41 v. H. aus der Zeit vor 1949. Mehr als die Hälfte dieser Wohnungen entsprechen nicht den Anforderungen zeitgemäßer Wohnbedürfnisse. Hinzu kommt etwa ein Drittel der zwischen 1949 und 1960 errichteten Wohnungen, die diesen Anforderungen ebenfalls nicht gerecht werden. Selbst wenn man annimmt, daß ein gewisser Anteil der genannten Wohnungen abgebrochen und ein anderer Teil ohne öffentliche Förderung modernisiert werden, zeigt sich die Notwendigkeit einer öffentlichen Förderung auf diesem Gebiet mit wachsender Dringlichkeit. Dabei steht die öffentliche Förderung insbesondere vor der Aufgabe, die Wohnverhältnisse dort zu verbessern, wo Menschen wohnen, die ihre Wohn- und Lebensverhältnisse aus eigener Kraft nicht verbessern können, und außerdem dort, wo aus strukturpolitischen, raumordnerischen und städtebaulichen Gründen eine öffentliche Förderung zur Verbesserung der Wohnverhältnisse geboten ist.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf sieht vor, die Modernisierung von Wohnungen zu fördern, wenn sie nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen mindestens den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, möglichst jedoch zeitgemäßen Wohnbedürfnissen, entsprechen und die Mieten nach der Modernisierung die im öffentlich geförderten Wohnungsbau geltenden Miet-

obergrenzen in der Regel um nicht mehr als 20 v.H. übersteigen. Neben der Modernisierung ist die Instandsetzung von Wohnungen und die Verbesserung der Wohnumwelt förderungsfähig. Förderungsvorrang erhalten Wohnungen, die in einem Modernisierungsschwerpunkt liegen, der aufgrund kommunaler oder privater Initiative gebildet oder durch die zuständige oberste Landesbehörde festgelegt wurde. Die Höhe der Förderung ist im Einzelfall so zu bemessen, daß die Erhöhung der Mieten und Belastungen in einem angemessenen Verhältnis zur Erhöhung des Gebrauchs- oder Wohnwerts der Wohnung steht und für die Mieter und Eigentümer finanziell tragbar bleibt. Das Förderungsvolumen richtet sich nach den finanziellen Möglichkeiten der Länder und des Bundes.

C. Alternative

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen (Wohnungsmodernisierungsgesetz — WoModG) — Drucksache 7/4550.

D. Kosten

Den Ländern und dem Bund entstehen durch den Gesetzentwurf keine zusätzlichen Kosten. Die für die Wohnungsmodernisierung ohnehin vorgesehenen Mittel der Länder und des Bundes werden künftig auf der Grundlage des Gesetzentwurfs vergeben, während sie bisher aufgrund von Richtlinien bzw. Verwaltungsvereinbarungen eingesetzt wurden. Den Gemeinden werden keine zusätzlichen Kosten auferlegt; sie werden aber aufgefordert, sich an Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnumwelt finanziell zu beteiligen. Das Ausmaß der Belastung hängt vom Engagement der einzelnen Gemeinde ab.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
I/4 (III/3) — 842 00 — Wo 38/76

Bonn, den 7. Januar 1976

An den Präsidenten
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 425. Sitzung am 7. November 1975 beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Wohnverhältnisse (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.

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

Für den Bundeskanzler
Der Bundesminister der Justiz

Dr. Vogel

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Wohnverhältnisse (Wohnungsmodernisierungsgesetz — WoModG)

Inhaltsübersicht

	Seite
§ 1 Zielsetzung	4
§ 2 Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen und Verbesserung der unmittelbaren Umgebung von Wohngebäuden	4
§ 3 Modernisierungsmaßnahmen	5
§ 4 Förderung durch Bund, Länder und Gemeinden	5
§ 5 Verteilung der Bundesmittel	5
§ 6 Bundesbürgschaften	5
§ 7 Förderungsvoraussetzungen	5
§ 8 Vorrangige Förderung	6
§ 9 Bewilligung der Mittel	6
§ 10 Unterrichtung	7
§ 11 Ergänzende Vorschriften	7
§ 12 Sondervorschriften für Berlin	7
§ 13 Änderung der Altbaumietenverordnung Berlin	7
§ 14 Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches	7
§ 15 Änderung des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau	8
§ 16 Änderung des Ersten Bundesmietengesetzes	8
§ 17 Änderung des Einkommensteuergesetzes	8
§ 18 Änderung des Wohnungsbauprämiengesetzes	8
§ 19 Änderung des Gesetzes über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau	8
§ 20 Berlin-Klausel	9
§ 21 Geltung im Saarland	9
§ 22 Inkrafttreten	9

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

§ 1

Zielsetzung

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

§ 2

Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen und Verbesserung der unmittelbaren Umgebung von Wohngebäuden

(1) Instandsetzung im Sinne des Gesetzes ist das Wiederherrichten von Wohnungen durch die Behe-

bung von Mängeln, die insbesondere auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, Bau- und Konstruktionsmängel oder auf Einwirkungen Dritter zurückzuführen sind. Sie hat den Zweck, in den Wohnungen den zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wieder herzustellen. Ist die Wiederherstellung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nur in verbesserter Ausführung möglich, so gehören auch die insoweit durchzuführenden Maßnahmen zur Instandsetzung.

(2) Modernisierung im Sinne dieses Gesetzes ist die Verbesserung von Wohnungen durch bauliche oder sonstige Maßnahmen, die nicht unter die Instandsetzung fallen, wenn durch sie der Gebrauchs- oder Wohnwert der Wohnungen gesteigert wird. Sie hat den Zweck, die Wohnungen möglichst weitgehend zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen, mindestens aber durch Beseitigung der Mißstände so zu verbessern, daß sie den Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse genügen.

(3) Instandsetzung und Modernisierung können sich auch auf Teile eines Gebäudes, die nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, und auf zugehörige Nebengebäude erstrecken, wenn die Maßnahmen den Gebrauchs- oder Wohnwert von Wohnungen steigern.

(4) Verbesserung der unmittelbaren Umgebung von Wohngebäuden im Sinne dieses Gesetzes ist die Einrichtung, Erweiterung und Verbesserung von privaten Grünanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen, Kinderspielplätzen und sonstigen Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden einschließlich deren Freilegung und Bepflanzung sowie der Durchführung anderer Gestaltungsmaßnahmen, die zu einer Steigerung des Wohnwerts beitragen.

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

§ 3

Modernisierungsmaßnahmen

Zu den Maßnahmen, die den Gebrauchs- oder Wohnwert von Wohnungen erhöhen, gehören insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung

1. des Wohnungszuschnitts,
2. der natürlichen Belichtung und der Belüftung,
3. des energiesparenden Wärmeschutzes,
4. des Schallschutzes,
5. der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung,
6. der sanitären Einrichtung,
7. der Beleuchtung, der Beheizung und der Kochmöglichkeiten,
8. der Funktionsabläufe in Wohnungen,
9. der unmittelbaren Umgebung von Wohngebäuden.

§ 4

Förderung durch Bund, Länder und Gemeinden

(1) Der Bund beteiligt sich an der Förderung der Modernisierung und der Instandsetzung von Wohnungen sowie der Verbesserung der unmittelbaren Umgebung von Wohngebäuden durch die Länder nach § 7. Die Förderung durch die Länder und die Beteiligung des Bundes erfolgen durch

- a) Haushaltsmittel,
- b) Bürgschaften,
- c) Wohnungsbauprämien,
- d) Steuer- und Gebührenvergünstigungen.

(2) Die Gemeinden sollen eine Verbesserung der unmittelbaren Umgebung von Wohngebäuden in den Fällen des § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Absatz 3 herbeiführen oder fördern.

(3) Die Mittel des Bundes werden den Ländern nach Maßgabe des Bundeshaushaltsplans und aufgrund von Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern als Finanzhilfen nach Artikel 104a Abs. 4 des Grundgesetzes in Höhe der Hälfte der Aufwendungen für die Förderung zur Verfügung gestellt.

§ 5

Verteilung der Bundesmittel

(1) Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau verteilt die als Finanzhilfen des Bundes einzusetzenden Haushaltsmittel auf die Länder. Der Schlüssel für die Verteilung der Haushaltsmittel sowie die Sicherung, die Zins- und Tilgungsbedingungen bei Darlehen werden in einer Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und den für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Ministern und Senatoren der Länder festgelegt.

(2) Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist ermächtigt, den Ländern die Finanzhilfen bereits vor Beginn des Haushaltsjahres verbindlich zuzusagen.

§ 6

Bundebürgschaften

(1) Der Bund übernimmt zur Förderung der Modernisierung und der Instandsetzung von Wohnungen sowie der Verbesserung der unmittelbaren Umgebung von Wohngebäuden gegenüber den Ländern Rückbürgschaften für Bürgschaften nach § 9 Abs. 3.

(2) Die Übernahme erfolgt nach Maßgabe des Haushaltsgesetzes. Die Regelung der Anteile der Länder an den Rückbürgschaften ist in die Verwaltungsvereinbarung nach § 5 Abs. 1 einzubeziehen. Anträge auf Übernahme sind beim Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu stellen.

§ 7

Förderungsvoraussetzungen

(1) Die Modernisierung einer Wohnung kann nur gefördert werden, wenn

1. die Wohnung nach Durchführung der Modernisierung nach Möglichkeit einen Gebrauchs- und Wohnwert erreicht, der zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht,
2. die Kosten der Modernisierung im Hinblick auf die zu erwartende Steigerung des Gebrauchs- oder Wohnwerts und die Nutzungsdauer der Wohnung vertretbar sind,
3. die Finanzierung gesichert ist,
4. die Wohnung ständig zu Wohnzwecken benutzt wird,

5. a) bei einer Mietwohnung die Miete nach der Modernisierung die Mietobergrenzen des sozialen Wohnungsbaues nicht wesentlich übersteigen wird,
- b) bei einem eigengenutzten Eigenheim oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung das Einkommen des Eigentümers die Grenze des § 25 Zweites Wohnungsbaugesetz höchstens um 40 vom Hundert übersteigt,
6. bei einer nicht preisgebundenen Mietwohnung der Eigentümer sich verpflichtet, auf Grund der Modernisierung die Miete um einen bestimmten Betrag, der innerhalb der Grenze der Nummer 5 Buchstabe a liegt, zu erhöhen.

(2) Die Instandsetzung einer Wohnung darf zusammen mit deren Modernisierung gefördert werden,

1. wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 Nr. 1 bis 4 auch insoweit gegeben sind und
2. soweit die Kosten der Instandsetzung im Rahmen der insgesamt förderungsfähigen Kosten nicht mehr als 40 vom Hundert betragen; bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung zu erhalten sind, kann der Anteil der Instandsetzungskosten bezogen auf die einzelne Wohnung bis zu 50 vom Hundert betragen.

(3) Die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden und Nebengebäuden sowie die Verbesserung der unmittelbaren Umgebung von Wohngebäuden darf in die Förderung nach Absätzen 1 und 2 einbezogen werden. Unter den Voraussetzungen der Absätze 1 und 2 dürfen diese Maßnahmen auch allein gefördert werden; die Maßnahmen nach Sätzen 1 und 2 müssen geeignet sein, den Gebrauchs- oder Wohnwert von Wohnungen zu steigern.

(4) Der Eigentümer soll eine angemessene Eigenleistung zur Deckung der Kosten der Modernisierung, der Instandsetzung und der Verbesserung der unmittelbaren Umgebung von Wohngebäuden erbringen. Bei Mietwohnungen können als Ersatz der Eigenleistung auch Leistungen der Mieter anerkannt werden, wenn der Eigentümer die Leistungen ausreichend sichert.

§ 8

Vorrangige Förderung

(1) Mit Vorrang werden Maßnahmen nach den §§ 3 und 7 in Modernisierungsschwerpunkten gefördert. Modernisierungsschwerpunkte werden gebildet, indem

1. die Gemeinde einen Schwerpunkt abgrenzt,
 - a) der in Gemeinden bis zu 5 000 Einwohnern mindestens 15, in größeren Gemeinden mindestens 30 in räumlichem Zusammenhang stehende Wohnungen umfaßt,
 - b) für den die Gemeinde, wo dies erforderlich ist, einen Bebauungsplan aufstellt und

- c) in dem sie eine Verbesserung der unmittelbaren Umgebung der Wohngebäude herbeiführt oder fördert;

2. mehrere Eigentümer einen Schwerpunkt abgrenzen,

- a) der in Gemeinden bis zu 5 000 Einwohnern mindestens 15, in größeren Gemeinden mindestens 30 in räumlichem Zusammenhang stehende Wohnungen umfaßt, die nach einem einheitlichen Plan und zeitlich koordiniert modernisiert und instandgesetzt werden,
- b) in dem die unmittelbare Umgebung der Wohngebäude verbessert wird,

wenn die Gemeinde dem Vorhaben zustimmt.

(2) Die nach Absatz 1 gebildeten Modernisierungsschwerpunkte bedürfen der Anerkennung durch Aufnahme in das Modernisierungsprogramm, das von den für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden aufgestellt und jährlich der Entwicklung angepaßt wird. Ein Anspruch auf Anerkennung als Schwerpunkt besteht nicht.

(3) Werden nach Absatz 1 zu wenige Modernisierungsschwerpunkte gebildet, die in das Modernisierungsprogramm aufgenommen werden können, so können die für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden nach Anhörung der betreffenden Gemeinden weitere Modernisierungsschwerpunkte festsetzen und in das Modernisierungsprogramm aufnehmen.

(4) Gemeindegebiete, in denen ausreichende Erschließungs-, Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen fehlen und auch nicht alsbald geschaffen werden, dürfen nicht als Modernisierungsschwerpunkte anerkannt werden.

(5) Schwerpunkte dürfen sich nicht mit förmlich festgelegten Sanierungsgebieten nach dem Städtebauförderungsgesetz decken oder überschneiden.

(6) Mit Vorrang werden außerdem Maßnahmen nach den §§ 3 und 7 gefördert, wenn

- a) aufgrund einer anderen gesetzlichen Bestimmung ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot ergangen ist oder ein solches durch die Förderung abgewendet werden kann oder
- b) das Gebäude wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung zu erhalten ist,
- c) das Modernisierungsvorhaben im Zonenrandgebiet durchgeführt werden soll.

§ 9

Bewilligung der Mittel

(1) Die Förderungsmittel des Bundes und der Länder werden bewilligt als Darlehen oder als Zuschuß an Eigentümer zur Deckung von Kapitalkosten für Maßnahmen nach §§ 3 und 7 oder als Zinszuschuß an Kreditinstitute zur Verbilligung von

Kapitalmarktdarlehen, die für die Durchführung von Maßnahmen nach §§ 3 und 7 aufgenommen werden. Sie sind der Höhe nach so zu bemessen, daß die Erhöhung der Mieten und Belastungen tragbar bleibt und in einem angemessenen Verhältnis zur Steigerung des Gebrauchs- oder Wohnwerts der Wohnungen steht.

(2) Die Förderungsmittel des Bundes und der Länder können auch als Darlehen zur Deckung der Kosten für Maßnahmen nach §§ 3 und 7 bewilligt werden, wenn die Finanzierung auf andere Weise nicht erreicht werden kann. Für diese Darlehen soll vereinbart werden, daß sie ganz oder teilweise gekündigt werden können, wenn die Ersetzung mit Mitteln des Kapitalmarktes möglich und im Hinblick auf die sich ergebende höhere Miete oder Belastung für die Bewohner zumutbar ist. In dem Darlehensvertrag ist eine Erhöhung der Verzinsung für den Fall vorzubehalten, daß dies im Hinblick auf die allgemeine Einkommensentwicklung der breiten Schichten der Bevölkerung vertretbar ist. Die darlehensverwaltende Stelle darf die Verzinsung nur erhöhen, wenn und soweit die zuständige oberste Landesbehörde dies zugelassen hat.

(3) Werden Mittel des Kapitalmarktes zur Deckung der Kosten für Maßnahmen nach §§ 3 und 7 eingesetzt, für die der Eigentümer keine ausreichende dingliche Sicherheit bestellen kann, sollen Bürgschaften übernommen werden.

(4) Ein Rechtsanspruch auf Förderung von Maßnahmen nach §§ 3 und 7 besteht nicht.

(5) Die Darlehen zur Deckung von Kapitalkosten oder von Kosten für Maßnahmen nach §§ 3 und 7 können gekündigt, die Bewilligung der Zuschüsse zur Deckung von Kapitalkosten und der Zinszuschüsse zur Verbilligung von Kapitalmarktdarlehen können widerrufen werden, wenn der Eigentümer nach Durchführung der Maßnahmen eine Miete, deren Erhöhungsbetrag über der sich nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 ergebenden Miete liegt, oder eine preisrechtlich unzulässige Miete fordert oder wenn das Einkommen des Eigentümers bei Darlehensgewährung über der in § 7 Abs. 1 Nr. 5 Buchstabe b genannten Grenze lag.

(6) Die Bewilligungsstellen bewilligen die Mittel für die einzelnen Maßnahmen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für die Bewilligung der Förderungsmittel zuständigen Stellen zu bestimmen. Sie können diese Ermächtigung auf oberste Landesbehörden übertragen.

§ 10

Unterrichtung

Die für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden unterrichten den für das Wohnungswesen zuständigen Bundesminister für jedes Kalenderjahr über die Verwendung der nach diesem Gesetz eingesetzten Mittel.

§ 11

Ergänzende Vorschriften

(1) Die in diesem Gesetz für Wohnungen getroffenen Vorschriften gelten entsprechend für Wohnheime, soweit sich nicht aus dem Inhalt oder Zweck der einzelnen Vorschriften etwas anderes ergibt.

(2) Die in diesem Gesetz für Eigentümer enthaltenen Vorschriften gelten entsprechend für sonstige Verfügungsberechtigte. Die für die Miete enthaltenen Vorschriften gelten entsprechend für sonstige Nutzungsentgelte.

(3) Fördern die Länder und Gemeinden die Modernisierung, die Instandsetzung und die Verbesserung der unmittelbaren Umgebung von Wohngebäuden, ohne daß Bundesmittel nach diesem Gesetz eingesetzt werden, so werden solche Förderungsmaßnahmen durch dieses Gesetz nicht berührt.

§ 12

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.

§ 13

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.

§ 14

Änderung 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 sonstigen Teile des Gebäudes zu erhalten.

(2) Der Mieter von Wohnraum hat Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstigen 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 ist.

(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.

(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.

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

§ 15

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 vom 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 können als Darlehen zur Deckung der laufenden Aufwendungen aus der Modernisierung oder, wenn die Finanzierung auf andere Weise nicht zu erreichen ist, als Darlehen zur Deckung der Kosten der Modernisierung gewährt werden.“

§ 16

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. ...), 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 § 7 Abs. 4 des Gesetzes zur Verbesserung der Wohnverhältnisse vom ... (Bundesgesetzbl. I S. ...) erbringt, ist zulässig.“

§ 17

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 § 7 Abs. 4 des Wohnungsmodernisierungsgesetzes vom ... (Bundesgesetzbl. I S. ...) anerkannt worden sein.“

§ 18

Änderung des Wohnungsbauprämiengesetzes

In § 2 Abs. 2 des Wohnungsbauprämiengesetzes 1975 in der Fassung vom 28. August 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 2105), geändert durch das 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 Modernisierungsmaßnahmen als Ersatz der Eigenleistung des Vermieters im Sinne des § 7 Abs. 4 des Wohnungsmodernisierungsgesetzes vom ... (Bundesgesetzbl. I S. ...) anerkannt worden sein.“

§ 19

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.

§ 20

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

§ 21

Geltung im Saarland

Dieses Gesetz gilt im Saarland mit der Maßgabe, daß jeweils die entsprechenden Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung vom 7. März 1972 (Amtsblatt des Saarlandes S. 149), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1973 vom 21. Dezember 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 1970), gelten, soweit dieses Gesetz auf Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes verweist.

§ 22

Inkrafttreten

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

Begründung

A. Allgemeiner Teil

1. Die Modernisierung von Wohnungen ist ein neuer Schwerpunkt der Wohnungs- und Städtebaupolitik. Neben der Wohnungsbauförderung und der Städtebauförderung kommt der Modernisierungsförderung wachsende Bedeutung zu. Ihr Schwerpunkt liegt dort, wo die Wohnverhältnisse verbessert werden müssen, städtebauliche Mängel jedoch entweder nicht gegeben sind oder durch die Modernisierung und die Instandsetzung von Wohngebäuden sowie durch die Verbesserung von deren unmittelbarer Umgebung behoben werden können.

In gewissem Umfang wird die Modernisierungsförderung von den Ländern schon seit langen Jahren betrieben. Die Voraussetzungen, der Umfang und die Zielsetzungen dieser Förderung sind in den einzelnen Ländern allerdings sehr verschieden. Daneben wird seit dem Jahre 1974 ein gemeinsames Bund-Länder-Modernisierungsprogramm durchgeführt, dem Richtlinien des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 11. März 1974 (Bundesanzeiger vom 22. März 1974), geändert am 8. Juli 1974, zugrunde liegen. Nach diesem Programm wird die Modernisierung von Wohnungen schwerpunktmäßig in sogenannten Modernisierungszonen betrieben. Die Förderung erfolgt durch Darlehen und Aufwendungszuschüsse.

2. Dem Gesetzentwurf liegen folgende Grundsätze zugrunde:
 - a) Ziel des Gesetzentwurfs ist es, die Wohnverhältnisse allgemein zu verbessern und zugleich zur Erneuerung von Städten und Gemeinden beizutragen. Der Gesetzentwurf dient damit strukturpolitischen, raumordnerischen, städtebaulichen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Zielsetzungen.
 - b) Wohnungen sollen so verbessert werden, daß sie mindestens die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllen, möglichst jedoch einen Gebrauchs- und Wohnwert erreichen, der zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht.
 - c) Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung von Wohnungen sind Aufgaben der Eigentümer. Die Länder und Gemeinden fördern mit Hilfe des Bundes Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen sowie die Verbesserung der Wohnumwelt (= unmittelbare Umgebung der Wohngebäude). Dagegen ist die Instandhaltung ausschließlich Angelegenheit der Eigentümer.
 - d) Neben den Verbesserungsmaßnahmen im Wohngebäude selbst kommt der Verbesserung der Wohnumwelt besondere Bedeutung

zu. Engagiert sich eine Gemeinde finanziell für die Verbesserung der Wohnumwelt bestimmter Wohngebäude, so erhalten Förderungsanträge aus diesem Bereich Vorrang. Alle bisherigen Überlegungen zur Wohnungsmodernisierung beschränken sich im wesentlichen auf die Verbesserung des Gebrauchswerts einer Wohnung; nur wenig gewürdigt wird bisher, daß der Wohnwert einer Wohnung entscheidend von den Verhältnissen in der Wohnumwelt mit geprägt wird. Der Gesetzentwurf hebt die Bedeutung der Wohnumwelt besonders hervor.

- e) Der Gesetzentwurf regelt nur die Förderung der Modernisierung und der Instandsetzung von Wohnungen sowie der Verbesserung der unmittelbaren Umgebung von Wohngebäuden. Die Regelung wohnungsaufsichtsrechtlicher Probleme wurde nicht einbezogen. Sie soll der Gesetzgebung der Länder überlassen bleiben.
- f) Die Förderung erfolgt mit Mitteln öffentlicher Haushalte und durch Bürgschaften. Die Haushaltsmittel werden als befristete Darlehen oder Zuschüsse an die Eigentümer zur Deckung der Kapitalkosten für Verbesserungsmaßnahmen oder als Darlehen zur Deckung der Kosten der Verbesserungsmaßnahmen oder als Zinszuschüsse an Kreditinstitute zur Verbilligung von Kapitalmarktdarlehen gewährt.
- g) Die Höhe der Förderung ist im Einzelfall so zu bemessen, daß die Erhöhung der Mieten oder Belastungen in einem angemessenen Verhältnis zur Erhöhung des Gebrauchs- oder Wohnwerts der Wohnung steht und für die Mieter und Eigentümer finanziell tragbar bleibt. Die Einzelheiten sind in Richtlinien zu regeln.
- h) Bei einer Mietwohnung darf die Miete nach der Modernisierung die Mietobergrenze des sozialen Wohnungsbaus nicht wesentlich übersteigen. Bei der Modernisierung eines eigen genutzten Eigenheims oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung darf das Einkommen des Eigentümers die Grenze des § 25 II. WoBauG höchstens um 40 v. H. überschreiten.
- i) Eine Konzentration der Förderung in Schwerpunkten wird nicht grundsätzlich gefordert. Förderungsvorrang erhalten jedoch Wohnungen, die in Schwerpunkten liegen, die von der Gemeinde festgelegt wurden und von ihr auch in ihrem Wohnwert verbessert werden oder die aufgrund privater Initiative gebildet wurden. Kommen durch kommunale und private Initiativen keine genügende Zahl geeig-

neter Schwerpunkte zusammen, kann die zuständige oberste Landesbehörde selbst Schwerpunkte festlegen.

- j) Eine Belegungsbindung und eine Mietpreisbindung für die Dauer eines bestimmten Zeitraums sind nicht vorgesehen. Eine Begrenzung der Mieterhöhung wird nur für die unmittelbar nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen folgende Mieterhöhung festgelegt. Die mit öffentlichen Mitteln verbesserten Wohnungen bleiben den Beziehern kleinerer und mittlerer Einkommen auch ohne administrative Eingriffe im wesentlichen erhalten. Der Aufwand für ein Kontrollsystem stünde im übrigen in keinem Verhältnis zum Erfolg.
 - k) Die Finanzhilfen des Bundes werden nach Artikel 104 a Abs. 4 GG gewährt. Die Hilfen des Bundes sollen die Aufwendungen der Länder für die Modernisierungsförderung zur Hälfte decken.
 - l) Im Gesetzentwurf ist eine Verteilung der jährlich zur Verfügung stehenden Bundesmittel auf die Länder aufgrund eines durch Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern festzulegenden Schlüssels vorgesehen. Den weiteren Einsatz der Bundes- und Landesmittel regeln die Länder selbstständig unter Beachtung der im Gesetz enthaltenen Bestimmungen.
 - m) Das Gesetz wird sich mit geringem Verwaltungsaufwand durchführen lassen.
 - n) Der Gesetzentwurf enthält schließlich eine Reihe von Bestimmungen, durch die Regelungen anderer Gesetze, die mit der Modernisierung von Wohnungen im Zusammenhang stehen, geändert und ergänzt werden.
3. Das Gesetz begründet für die Länder und für den Bund keine zusätzlichen finanziellen Verpflichtungen. Die Verabschiedung des Gesetzentwurfs hat lediglich zur Folge, daß die für die Wohnungsmodernisierung vorgesehenen Fördermittel nicht länger auf der Grundlage von Richtlinien bzw. von Verwaltungsvereinbarungen, sondern auf der Grundlage des Gesetzes eingesetzt werden. Eine Ausweitung des Förderungsvolumens bei Bund und Ländern ist allerdings zu wünschen.

Den Gemeinden werden keine zusätzlichen Kosten auferlegt; sie werden aber im Gesetz aufgefordert, sich an Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse finanziell zu beteiligen. Das Ausmaß der Belastung hängt vom Engagement der einzelnen Gemeinde ab.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Einleitung

Die Zustimmungsbefähigung des Gesetzes ergibt sich aus Artikel 104 a Abs. 4 Satz 2 GG.

Zu § 1

Die Bestimmung enthält die allgemeinen Ziele des Gesetzes, die im einzelnen im Allgemeinen Teil der Begründung dargelegt sind.

Zu § 2

Begriffsbestimmungen sind notwendig, da mit den genannten Begriffen in Gesetzen, in Rechtsverordnungen und in Richtlinien sowie in der Fachliteratur noch keine einheitlichen Inhalte verbunden werden und die Zuordnung der einzelnen Verbesserungsmaßnahmen entscheidend für die Beantwortung der Frage ist, ob bestimmte Maßnahmen förderungsfähig sind bzw. zu einer Mieterhöhung führen können.

Zu § 3

Die Bestimmung faßt die wichtigsten Verbesserungsmaßnahmen zusammen. Der Katalog wurde nach den Erfahrungen der Praxis und den absehbaren Anforderungen der Zukunft zusammengestellt. Er ist nicht abschließend. Aufgenommen wurden Maßnahmen, die sich in den Wohnungen, in den Wohngebäuden und in der unmittelbaren Umgebung von Wohngebäuden auswirken.

Zu § 4

Absatz 1

Die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen sowie die Verbesserung der unmittelbaren Umgebung der Wohngebäude wird von den Ländern gefördert. Der Bund beteiligt sich an dieser Förderung mit Finanzhilfen. In Absatz 1 werden die verschiedenen Förderungsmöglichkeiten genannt; wobei einige allerdings nur erwähnt, in diesem Gesetzentwurf aber nicht geregelt werden.

Absatz 2

Die Gemeinden werden aufgefordert, sich für die Verbesserung der Wohnumwelt zu engagieren. Die schwierige finanzielle Lage der Gemeinden läßt es nicht zu, sie zu Verbesserungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Wohnungsmodernisierungen zu verpflichten; andererseits gehört die Erhöhung des Wohnwerts von Wohnungen vor allem in den Ortskernen und in den älteren Wohngebieten zu den Aufgaben von hoher kommunalpolitischer Priorität. Eine gesetzliche Aufforderung erscheint deshalb möglich und sinnvoll. Vergleiche ergänzend § 8 Abs. 1 Nr. 1.

Absatz 3

Verfassungsrechtliche Grundlage der Finanzhilfen des Bundes ist Artikel 104 a Abs. 4 GG, wonach der Bund den Ländern Finanzhilfen für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden gewähren kann, die u. a. zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums erforderlich sind. Die Finanzhilfen sind demnach an die Voraussetzung geknüpft, daß sie über den Einzelerfolg hinaus (= Modernisierung der

einzelnen Wohnung) zu einer Verbesserung der gesamtwirtschaftlichen Struktur beitragen. Die Modernisierung von Wohnungen ist heute ein besonders bedeutsamer Investitionsbereich, dem auch ohne Schwerpunktbildung strukturverbessernde Wirkung zukommt, wenn sie über längere Zeit und mit entsprechendem Einsatz öffentlicher Mittel betrieben wird. Die strukturverbessernde Wirkung verstärkt sich allerdings erheblich, wenn die Förderung in Schwerpunkten erfolgt. Aus diesem und aus städtebaulichen Gründen wurden in den Gesetzentwurf verschiedene Kriterien aufgenommen, die zu einer schwerpunktmäßigen Modernisierungsförderung führen. Es sind dies im einzelnen:

- a) Nach § 7 Abs. 1 Nr. 5 a darf bei einer Mietwohnung die Miete je qm Wohnfläche nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen die Mietobergrenze des sozialen Wohnungsbaus nicht wesentlich übersteigen. Damit werden die Förderungsmittel ohne administrativen Eingriff auf Gebiete gelenkt, die am vordringlichsten modernisiert werden müssen. Wohnungen mit relativ niedriger Ausgangsmiete, die nach dieser Vorschrift in der Regel Förderungsvoraussetzung ist, liegen besonders häufig in den Ortskernen und sonstigen älteren Wohnquartieren der Städte und Gemeinden.
- b) Nach § 8 Abs. 1 wird Modernisierungsschwerpunkten, die die Gemeinden bilden oder die aufgrund privater Initiative gebildet werden, Förderungsvorrang eingeräumt. Vorrang erhalten außerdem Wohnungen in Schwerpunkten, die die zuständige oberste Landesbehörde nach § 8 Abs. 3 festgelegt hat.

Insbesondere mit diesen schwerpunktbildenden Kriterien wird den strukturpolitischen Anforderungen des Artikels 104 a Abs. 4 GG entsprochen. Daneben kann nicht ins Gewicht fallen, daß nach § 7 eine Förderung in Schwerpunkten nicht grundsätzlich gefordert wird.

Zu § 5

Die quotenmäßige Verteilung der Finanzhilfen des Bundes auf die Länder für einen bestimmten Investitionsbereich ist nach Artikel 104 a Abs. 4 GG zulässig (vgl. Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 4. März 1975 — 2 BvF 1/72, S. 24) und im vorliegenden Fall sachgerecht. Darüber hinaus bestehen keine Bedenken, die Festlegung der Quoten einer Verwaltungsvereinbarung zu überlassen. Artikel 104 a Abs. 4 GG sieht dies für den Fall, daß Verwaltungsvereinbarungen aufgrund des Bundeshaushaltsgesetzes geschlossen werden, ausdrücklich vor.

Zu § 6

Neben den Bundesfinanzhilfen sollen Rückbürgschaften des Bundes, die er für Bürgschaften, die die Länder gegenüber modernisierungswilligen Hauseigentümern gewähren, übernimmt, zur zusätzlichen Förderung der Modernisierung eingesetzt werden.

Zu § 7

Absatz 1

Die Bestimmung enthält die Förderungsvoraussetzungen. Die förderungsfähigen Maßnahmen werden nur allgemein angesprochen; sie sind in Richtlinien zu konkretisieren. Aus Absatz 1 ergibt sich zugleich, daß die Belegenheit der Wohnung in einem Modernisierungsschwerpunkt keine Förderungsvoraussetzung ist.

Zur Erläuterung einzelner Förderungsvoraussetzungen ist folgendes zu bemerken:

Durch Nummer 4 werden Zweitwohnungen von der Modernisierungsförderung ausgeschlossen.

Absatz 1 Nr. 5 a bestimmt, daß die Miete je qm Wohnfläche nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen die Mietobergrenze des sozialen Wohnungsbaus nicht wesentlich übersteigen darf. Nummer 6 ergänzt und konkretisiert Nummer 5 a. Nummer 5 a kommt strukturpolitische und sozialpolitische Bedeutung zu. Auf den strukturpolitischen Aspekt wurde bereits in der Begründung zu § 4 Abs. 3 hingewiesen. Sozialpolitisch dient die Bestimmung dazu, die Mieterhöhung nach einer geförderten Modernisierung in angemessenen Grenzen zu halten. Bei der Förderung der Modernisierung von eigengenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird in Nummer 5 b festgelegt, daß das Einkommen des Eigentümers bei Darlehensgewährung die Grenze des § 25 II. WoBauG höchstens um 40 v. H. überschreiten darf. Die Nummern 5 a und 6 beziehen sich nur auf die nach Abschluß der Modernisierungsmaßnahmen erfolgende Mieterhöhung. Eine Bindung des Eigentümers für eine längere Frist ist nicht vorgesehen. Die Zulässigkeit späterer Mieterhöhungen richtet sich nach Artikel 3 des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes (BGBl. 1974 I S. 3603).

Absatz 2

Nach dieser Bestimmung wird die Instandsetzung von Wohnungen in die Förderung einbezogen. Ein Ausschluß der Instandsetzungsförderung hätte zur Folge, daß Modernisierungsmaßnahmen gerade dort, wo sie am wichtigsten sind, kaum durchgeführt würden. Die wichtigsten Modernisierungsbereiche sind die Kerngebiete und älteren Wohnviertel der Städte und Gemeinden sowie citynahe Wohnbereiche der Großstädte. Dort aber fordert die Bausubstanz in aller Regel auch eine Instandsetzung; diese kann der Eigentümer häufig nicht allein finanzieren. Die Gefahr, daß auch Eigentümer gefördert werden, die über längere Zeit Instandhaltungsmaßnahmen mutwillig unterlassen haben, um in den Genuß der Instandsetzungsförderung zu kommen, läßt sich weit hin ausschließen. Nach § 9 Abs. 4 besteht ganz allgemein kein Anspruch auf Förderung, solche Fälle können deshalb von der Förderung ausgenommen werden. Im übrigen sind die Gesichtspunkte, die für eine Einbeziehung der Instandsetzungsförderung sprechen, wesentlich gewichtiger als die Gegenargumente.

Der förderungsfähige Aufwand für die Instandsetzung wurde allerdings grundsätzlich auf 40 v. H. der

insgesamt förderungsfähigen Kosten begrenzt (Ausnahme 50 v. H. bei denkmalgeschützten Gebäuden). Der Einsatz von Förderungsmitteln allein oder überwiegend für Instandsetzungsmaßnahmen würde dem mit diesem Gesetzentwurf verfolgten Ziel, die Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern und insbesondere eine weitere Dauernutzung der Wohnungen zu sichern, nicht entsprechen.

Absatz 3

Die Vorschrift besagt, daß auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen außerhalb der Wohnungen, aber innerhalb der Wohngebäude (z. B. Einbau eines Aufzugs) und außerdem Verbesserungsmaßnahmen in Nebengebäuden (z. B. Einbau einer Zentralheizung) neben Maßnahmen in den Wohnungen gefördert werden können. Außerdem können Verbesserungsmaßnahmen außerhalb der Wohnungen unter bestimmten Voraussetzungen auch selbständig, d. h. ohne daß gleichzeitig Verbesserungsmaßnahmen in den Wohnungen durchgeführt werden, gefördert werden.

Absatz 4

Die Bestimmung verlangt als weitere Förderungsvoraussetzung für den Regelfall eine angemessene Eigenbeteiligung des Eigentümers.

Zu § 8

Absatz 1

Die Bestimmung enthält Regelungen über die vorrangige Förderung von Modernisierungsmaßnahmen. Vorrang erhalten:

1. Modernisierungsmaßnahmen in Modernisierungsschwerpunkten, die aufgrund kommunaler Initiative gebildet werden (§ 8 Abs. 1 Nr. 1),
2. Modernisierungsmaßnahmen in Modernisierungsschwerpunkten, die auf private Initiative zurückgehen (§ 8 Abs. 1 Nr. 2),
3. Modernisierungsmaßnahmen in Modernisierungsschwerpunkten, die von der zuständigen obersten Landesbehörde festgesetzt werden (§ 8 Abs. 3),
4. Modernisierungsmaßnahmen, die wegen eines ergangenen oder drohenden Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots besonders dringlich sind (§ 8 Abs. 6 a),
5. Modernisierungsmaßnahmen in denkmalgeschützten Gebäuden (§ 8 Abs. 6 b) und
6. Modernisierungsmaßnahmen im Zonenrandgebiet (§ 8 Abs. 6 c).

Die drei ersten Vorränge führen zu einem schwerpunktmäßigen Mitteleinsatz und wirken damit besonders nachhaltig strukturverbessernd (vgl. Begründung zu § 4 Abs. 3). Die drei letzten Vorränge führen zwar zu keiner Schwerpunktbildung, sie betreffen jedoch Förderungsfälle, die aus anderen Gründen besonders dringlich sind.

Nach dem vorliegenden Gesetzentwurf sind die Modernisierungsschwerpunkte wesentlich differen-

zierter und damit wirksamer zu bilden, als dies mit der Bildung von Modernisierungszonen möglich ist, die im gemeinsamen Bund-Länder-Modernisierungsprogramm gegenwärtig praktiziert werden. Die Modernisierungszonen nach diesem Programm wurden von den Gemeinden in der Regel ohne Kontakt mit den betroffenen Hauseigentümern festgelegt; deren Modernisierungsbereitschaft und Leistungsvermögen blieben deshalb weithin unbekannt. Eine obere Begrenzung der Zonengröße gibt es praktisch nicht, eine nur bescheiden wirksame Verbesserung der Wohnqualität in den Zonen ist damit von vornherein einprogrammiert. Der Ausschluß der Instandsetzungsförderung vermindert den Erfolg einer Förderung, die auf Zonen begrenzt ist, weiter. Demgegenüber knüpft die Schwerpunktbildung in diesem Gesetzentwurf an die private oder kommunale Initiative an, die sich schon von Gesetzes wegen nicht auf die Ausweisung eines Schwerpunktes beschränken darf, sondern die Bereitschaft zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen Verbesserung des Wohnwerts einer Gruppe von Wohnungen führt, voraussetzt.

Absatz 2

Den Ländern muß eine Steuerungsmöglichkeit bleiben, um — mit Rücksicht auf die nur beschränkt zur Verfügung stehenden Förderungsmittel — die Ausweisung einer übergroßen Zahl von Modernisierungsschwerpunkten zu verhindern und außerdem, um bei Festlegung der Modernisierungsschwerpunkte strukturpolitische und raumordnerische Gesichtspunkte einbringen zu können. In Absatz 2 wird deshalb bestimmt, daß die nach Absatz 1 gebildeten Modernisierungsschwerpunkte der Anerkennung durch Aufnahme in das Modernisierungsprogramm, das von den für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden aufgestellt und jährlich der Entwicklung angepaßt wird, bedürfen.

Absatz 3

Die Abstützung der Schwerpunktbildung auf Initiativen der Gemeinden und privater Eigentümer wird zu einer regen Modernisierungstätigkeit in den Schwerpunkten führen. Den zuständigen obersten Landesbehörden muß jedoch für den Fall, daß diese Initiativen nicht zu einer ausreichenden Zahl geeigneter Modernisierungsschwerpunkte führen, die Möglichkeit gegeben werden, selbst Modernisierungsschwerpunkte festzulegen. Eine Mitteilung der Programme an das zuständige Bundesministerium erscheint nicht geboten; sie entspricht auch nicht der Förderungskonzeption des Gesetzentwurfs.

Absatz 4

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

Absatz 5

Nach dieser Bestimmung darf sich ein Modernisierungsschwerpunkt nicht mit einem förmlich

festgelegten Sanierungsgebiet nach dem Städtebauförderungsgesetz decken oder überschneiden. Eine Förderung im Einzelfall nach § 7 ist jedoch möglich.

Zu § 9

Die Bestimmung enthält fünf Möglichkeiten der Förderung:

1. die Bewilligung von Darlehen an die Eigentümer zur Deckung der Kapitalkosten für Darlehen, die sie zur Bezahlung der Verbesserungsmaßnahmen aufnehmen;
2. die Bewilligung von Zuschüssen an die Eigentümer zur Deckung der Kapitalkosten für Darlehen, die sie zur Bezahlung von Verbesserungsmaßnahmen aufnehmen;
3. die Bewilligung von Zuschüssen an Kreditinstitute zur Verbilligung von Kapitalmarktdarlehen für modernisierungswillige Hauseigentümer;
4. die Bewilligung von Darlehen aus Haushaltsmitteln an Hauseigentümer zur (teilweisen) Deckung der Kosten von Verbesserungsmaßnahmen;
5. die Übernahme von Bürgschaften für Kapitalmarktdarlehen.

Ein Rechtsanspruch des einzelnen Eigentümers auf Förderung wird in Absatz 4 ausdrücklich ausgeschlossen. Die strukturpolitische Bedeutung des Gesetzes ließe sich ohne diesen Ausschluß kaum realisieren. — Absatz 5 regelt die Voraussetzungen, unter denen die Förderung widerrufen werden kann. Absatz 6 enthält Verfahrensbestimmungen.

Zu § 10

Eine Unterrichtung des Bundes ist geboten, damit dieser über den Einsatz der zur Hälfte von ihm aufgebrachten Förderungsmittel unterrichtet ist und die ihm verfassungsrechtlich zukommende Überprüfung zum Einsatz der Mittel vornehmen kann.

Zu § 11

Die Vorschrift bringt in Absätzen 1 und 2 einige Erweiterungen und Klarstellungen. So gelten die für Wohnungen getroffenen Regelungen entsprechend für Wohnheime, die für Eigentümer enthaltenen Vorschriften entsprechend für sonstige Nutzungsberechtigte und die für die Miete getroffenen Regelungen entsprechend für sonstige Nutzungsentgelte.

Absatz 3 besagt, daß Modernisierungsförderungsprogramme, die die Länder ohne Einsatz von Bundesmitteln durchführen, durch den vorliegenden Gesetzentwurf nicht berührt werden.

Zu § 12

Die Sondervorschrift 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.

Zu § 13

Die Ermächtigung zur Änderung der Altbaumietenverordnung Berlin ist erforderlich, weil nach Inkrafttreten des Wohnungsmodernisierungsgesetzes dieses mit der Altbaumietenverordnung in mehreren Punkten kollidieren würde. 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, erscheint es zweckmäßig, eine solche Ermächtigung in den Entwurf eines Wohnungsmodernisierungsgesetzes aufzunehmen.

Zu § 14

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. Die bisherige Fassung des § 541 a BGB ist nach allgemeiner Auffassung zu eng. Der Gesetzentwurf ist daher durch eine Neufassung dieser Bestimmung zu ergänzen.

Zu § 15

Die Ergänzung des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes eröffnet die Möglichkeit, die für den Bergarbeiterwohnungsbau bestimmten Mittel des Treuhandvermögens auch zur Förderung der Modernisierung von Bergarbeiterwohnungen und Bergmannswohnungen einzusetzen. Dieser Verwendungszweck ist im Hinblick auf die Verbesserungsbedürftigkeit vieler älterer Bergarbeiterwohnungen von besonderer Wichtigkeit.

Zu § 16

Die in Berlin geltende Fassung des Ersten Bundesmietengesetzes muß geändert werden, um klarzustellen, daß die nach § 7 Abs. 4 dieses Gesetzes anerkannte Ersatzzeigenleistung 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 § 17

Im Interesse der Mobilisierung zusätzlicher Mittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnah-

men sieht die Bestimmung vor, daß Mieter, die ihre Sparleistungen auf Bausparverträge als Sonderausgaben vom steuerpflichtigen Einkommen abgesetzt haben, die Bausparverträge steuerunschädlich zur Modernisierung ihrer Mietwohnungen zur Verfügung stellen können.

Zu § 18

Die Änderung des Wohnungsbauprämiengesetzes entspricht dem § 17 für solche Bausparverträge, für die der Mieter eine Sparprämie in Anspruch genommen hat.

Zu § 19

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 § 20

Die Bestimmung enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu § 21

Die Anwendung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes im Saarland ist dadurch erschwert, daß die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes dort nicht gelten. Das Problem wird dadurch gelöst, daß die Vorschriften des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland an Stelle der im Wohnungsmodernisierungsgesetz zitierten Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden sind (vgl. § 2 Abs. 5 und § 7 Abs. 1 Nr. 5 b).

Zu § 22

Das Gesetz tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden zweiten Kalendermonats in Kraft. Diese Frist ist mindestens erforderlich, damit sich die Verwaltung auf die Anwendung des Gesetzes vorbereiten kann.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

Die Bundesregierung stimmt mit dem Bundesrat darin überein, daß die Modernisierung von Wohnungen gefördert werden muß. Sie teilt auch die Ansicht, daß die Förderung insbesondere dort einzusetzen hat, „wo Menschen wohnen, die ihre Wohn- und Lebensverhältnisse aus eigener Kraft nicht verbessern können, und außerdem dort, wo aus strukturpolitischen, raumordnerischen und städtebaulichen Gründen eine öffentliche Förderung zur Verbesserung der Wohnverhältnisse geboten ist“. Die Bundesregierung ist aber nicht davon überzeugt, daß diese — im Vorblatt des Entwurfs dargelegte — Zielsetzung durch den eingebrachten Entwurf erreicht werden kann; denn die Förderungsregelungen sind nicht auf diese Zielsetzung abgestellt. Da die Mittel nach den allgemeinen Förderungsvoraussetzungen des Entwurfs nach dem „Gießkannen“-Prinzip eingesetzt werden und bei der vorrangigen Förderung in den sog. Schwerpunkten nur einige städtebauliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen sind, ist nicht sichergestellt, daß die Mittel die erklärten Ziele erreichen.

Die vorgesehene breite Streuung der Mittel ist auch im Hinblick auf die jetzt und in absehbarer Zeit zur Verfügung stehenden Mittel nicht zu vertreten. Die Mittel des Bundes und der Länder müssen dort konzentriert zur Förderung verwendet werden, wo sie unter den dargelegten Aspekten am dringlichsten benötigt und am zweckmäßigsten eingesetzt werden können.

Die für die Modernisierung des Wohnungsbestandes vorgesehenen Förderungsmittel reichen auch nicht aus, um zugleich Instandsetzungsmaßnahmen in einem so weitgehenden Umfang zu fördern, wie es im Entwurf des Bundesrates vorgesehen ist. Die Instandsetzung der Wohnung, zu der der Hauseigentümer im allgemeinen verpflichtet ist, sollte aber auch aus grundsätzlichen rechtspolitischen Gründen nur ausnahmsweise gefördert werden.

Diesen Überlegungen hat die Bundesregierung in ihrem Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen Rechnung getragen. Sie gibt deshalb ihrem Entwurf den Vorrang vor dem Entwurf des Bundesrates. Im übrigen stimmt die Bundesregierung zahlreichen Änderungsempfehlungen des Bundesrates zu ihrem Entwurf zu, so daß sie sich nachstehend darauf beschränken kann, nur noch die folgenden wesentlichen Bedenken gegen den Entwurf des Bundesrates hervorzuheben:

1. Zu § 2 Abs. 4

Unter der „unmittelbaren Umgebung“ von Wohngebäuden werden auch Grundstücke verstanden, die nicht zu den Wohngebäuden gehören. Die dadurch eröffnete Möglichkeit zur

Förderung kommunaler Anlagen und Einrichtungen entspricht nur bedingt der Zielsetzung des Gesetzes. Sie ist vor allem dann problematisch, wenn diese Anlagen und Einrichtungen nach § 7 Abs. 3 Satz 2 allein gefördert werden. Dasselbe gilt für die vorgesehene Verbesserung durch Freilegung, d. h. durch den Abbruch von Gebäuden. Für diese Zwecke können keine Bundesmittel zur Förderung der Wohnungsmodernisierung bereitgestellt werden.

2. Zu § 4 Abs. 2

Da die Gemeinden nach dem Entwurf die Verbesserung der unmittelbaren Umgebung von Wohngebäuden auch ihrerseits herbeiführen oder fördern sollen, werden sie nicht nur „aufgefordert, ... sich zu engagieren“, wie es in der Begründung heißt, sondern zur Finanzierung angehalten. Eine solche Regelung sollte wegen der auch vom Bundesrat anerkannten schwierigen finanziellen Lage der Gemeinden in einem Gesetz des Bundes vermieden werden.

3. Zu § 4 Abs. 3

Der Bund kann sich in Anbetracht der Haushaltslage nicht verpflichten, immer die Hälfte der Förderungsaufwendungen zur Verfügung zu stellen.

4. Zu § 5 Abs. 2

Der für das Wohnungswesen zuständige Bundesminister ist faktisch nicht in der Lage, die Finanzhilfen vor Beginn des Haushaltsjahres zuzusagen. Er weiß zu dieser Zeit in aller Regel noch nicht, in welcher Höhe Mittel nach dem Bundeshaushaltsplan bereitgestellt werden.

5. Zu § 6 Abs. 1

Durch die Vorschrift soll der Bund verpflichtet werden, in allen Fällen, in denen die Länder Bürgschaften übernommen haben, seinerseits Rückbürgschaften zu übernehmen. Eine solche generelle Verpflichtung kann nicht eingegangen werden.

6. Zu § 7 Abs. 1 Nr. 1

Nach der Zielsetzung des Gesetzes gemäß § 1 müßte es genügen, wenn die Wohnungen wesentlich verbessert werden; eine Heranführung an zeitgemäße Wohnbedürfnisse sollte deshalb

nicht verlangt werden. Vor allem sollte die Zweckmäßigkeit und nicht die technische Möglichkeit den Umfang der förderbaren Modernisierung bestimmen.

7. Zu § 7 Abs. 1 Nr. 6

Die Regelung des Entwurfs ist mißverständlich. Vermutlich soll der Eigentümer verpflichtet werden, bei einer Erhöhung der Miete nach der Modernisierung eine bestimmte Obergrenze nicht zu überschreiten. Alsdann wäre nicht gewährleistet, daß die Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe eingehalten werden und der Beitrag der öffentlichen Hand zu den laufenden Aufwendungen voll an die von der Modernisierung betroffenen Mieter weitergereicht wird. Auch würde für den Fall einer erneuten Vermietung keinerlei Verpflichtung zur Einhaltung einer bestimmten Miethöhe begründet.

8. Zu § 7 Abs. 2

Der Eigentümer ist zur Instandsetzung aus der Sozialbindung des Eigentums, aus öffentlichem Recht und in der Regel auch aus bürgerlichem Recht verpflichtet. Daher darf die Förderung der Instandsetzung nicht die Regel sein. Sie muß sich auf Fälle beschränken, in denen der Eigentümer zur Finanzierung nicht in der Lage ist, und darf sich auch nur auf unbedingt notwendige Maßnahmen beziehen. Wird die Instandsetzung unter diesen Voraussetzungen ausnahmsweise gefördert, sollten nur verhältnismäßig geringe Beträge eingesetzt werden.

9. Zu § 8

Die vorgesehenen Förderungsvorränge gewährleisten nicht, daß die Mittel im erforderlichen Umfang nach Schwerpunkten eingesetzt werden. Deshalb besteht die Gefahr, daß die Förderungsmittel im wesentlichen in den Bereich außerhalb der Schwerpunkte fließen. Das erscheint aus den Gründen, die im Entwurf der Bundesregierung ausgeführt sind, nicht erwünscht.

10. Zu § 9 Abs. 1

Die auch für die Instandsetzung vorgesehene Förderung durch laufende Zuschüsse ist sachlich nicht zu rechtfertigen. Darüber hinaus lassen sich die genannten Förderungsmaßstäbe nicht für die Förderung der Instandsetzung verwenden.

Es ist auch nicht erkennbar, warum die Darlehen und Zuschüsse abweichend von § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe nicht zur Deckung von laufenden Aufwendungen, sondern nur zur Deckung von Kapitalkosten beilligt werden sollen.

11. Zu § 9 Abs. 2

Bei den Darlehen zur Deckung von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten fehlt es an der notwendigen Bestimmung über Höhe und Zinssatz. Die Zinsanpassungsklausel ist für Darlehen zur Deckung der Instandsetzungskosten von Mietwohnungen ungeeignet. Die allgemeine Einkommensentwicklung ist hier ohne Bedeutung, weil die Miete nicht wegen der Instandsetzung erhöht werden kann.

12. Zu § 9 Abs. 5

Die Regelung ist durch die Anlehnung an § 7 Abs. 1 Nr. 6 mißverständlich.

Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Kündigungs- und Widerrufsregelungen erscheint eine Vorschrift erforderlich, nach der der Mieter bei Verstößen gegen die Mietzinsregelung berechtigt ist, zuviel bezahlte Miete zurückzufordern.

13. Zu § 10

Der Bundesminister muß nicht nur über die Verwendung der eingesetzten Mittel, sondern auch über die Programme unterrichtet werden, damit der Bund eine ausreichende Grundlage für die Haushaltsanforderungen und die mittelfristige Finanzplanung gewinnt und die ihm zustehende Kontrollbefugnis ausüben kann. Auf § 11 des Entwurfs der Bundesregierung wird Bezug genommen.

14. Zu den §§ 12 und 13

Die Mietpreisvorschriften für Altbauwohnungen in Berlin sind im Hinblick auf die Förderung der Modernisierung dem Gesetz anzupassen. Solange die Altbaukostenverordnung noch nicht geändert ist, wird eine ergänzende Regelung zu § 11 Abs. 3 der Verordnung im Gesetz benötigt.

15. Zu den §§ 17 und 18

Die Regelungen können nicht befürwortet werden.

Die steuer- und prämierechtliche 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 prämierechtlich begünstigt werden. Das würde den Rahmen der Bausparförderung sprengen. Im übrigen steht der Vorschlag nicht im Einklang mit den Tendenzen, die im Gesetz zur Verbesserung der Haushaltsstruktur verfolgt werden.

