

05. 10. 84

Wo - Fz - In - R - Wi

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung wohnungsrechtlicher Vorschriften (Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz 1984 — WoVereinfG 1984)

A. Zielsetzung

Der Gesetzentwurf verfolgt das Ziel, die für den sozialen Wohnungsbau geltenden Rechtsvorschriften, insbesondere das Zweite Wohnungsbaugesetz und das Wohnungsbindungsgesetz, zu vereinfachen.

B. Lösungen

Die Ziele des Gesetzentwurfs sollen im wesentlichen durch die Aufhebung oder Vereinfachung solcher Vorschriften erreicht werden, die einen unangemessen hohen Verwaltungsaufwand verursachen oder die sich als überflüssig erwiesen haben. Insbesondere sollen aufgehoben werden

- die gesetzlichen Bindungen bei Eigenheimen, für die die öffentlichen Mittel abgelöst worden sind oder noch abgelöst werden,
- die gesetzlichen Regelungen über Wohnbesitzwohnungen,
- die Bestimmungen über die Ausstattung von Sozialwohnungen sowie
- die bisher nicht ausgeübten Ermächtigungen zum Erlaß von Rechtsverordnungen.

Über den vorgelegten Gesetzentwurf hinaus wird die Bundesregierung prüfen, welche weiteren Vorschriften des Wohnungsbaurechts für die Verwaltungspraxis vereinfacht werden oder ebenfalls entfallen können.

Fristablauf: 16. 11. 1984

C. Alternativen

keine

D. Kosten

Die Vereinfachungen des Gesetzes werden bei den Ländern zu einer Minderung des Verwaltungsaufwandes führen. Bei den Ländern und Gemeinden entstehen keine Kosten.

Eine Veränderung des Preisniveaus, insbesondere der Verbraucherpreise, ist mit den Maßnahmen nicht verbunden.

05. 10. 84

Wo - Fz - In - R - Wi

**Gesetzentwurf
der Bundesregierung**

**Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung wohnungsrechtlicher Vorschriften
(Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz 1984 — WoVereinfG 1984)**

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
14 (43) — 840 00 — Wo 84/84

Bonn, den 5. Oktober 1984

An den Herrn
Präsidenten des Bundesrates

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung wohnungsrechtlicher Vorschriften
(Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz 1984 — WoVereinfG 1984)

mit Begründung und Vorblatt.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Kohl

Fristablauf: 16. 11. 1984

Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung wohnungsrechtlicher Vorschriften (Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz 1984 — WoVereinfG 1984)

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

Artikel 1

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1980 (BGBl. I S. 1085), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 1982 (BGBl. I S. 989), wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Abs. 2 wird Buchstabe c gestrichen.
2. § 3 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Buchstabe h wird der Klammerzusatz „(§§ 92 bis 96)“ ersetzt durch den Klammerzusatz „(§§ 92 a bis 96)“.
 - bb) In Buchstabe l wird der Klammerzusatz „(§§ 72, 85 und 87)“ ersetzt durch den Klammerzusatz „(§§ 72 und 85)“.
 - cc) In Buchstabe m wird der Klammerzusatz „(§§ 88 bis 88 d)“ ersetzt durch den Klammerzusatz „(§§ 88 bis 88 c)“.
 - b) In Absatz 2 Buchstabe c wird der Klammerzusatz „(§ 87)“ ersetzt durch den Klammerzusatz „(§ 5 Abs. 3)“.
3. Die §§ 12 a, 12 b, 14 und 21 werden aufgehoben.
4. § 25 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 wird nach dem Wort „bezogenen“ das Wort „positiven“ eingefügt.
 - b) In Satz 1 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:
„ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten und mit Verlusten des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.“
 - c) In Satz 4 Nr. 2 wird der Halbsatz „die nach § 3 des Einkommensteuergesetzes steuerbefreit sind“ ersetzt durch den Halbsatz „die von der Einkommensteuer befreit sind“.
5. § 26 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Satz 3 werden die Worte „Wohnbesitzwohnungen und“ gestrichen.
 - b) In Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 werden die Worte „und Schwerbehinderte“ ersetzt durch die Textstelle „Schwerbehinderte, Vertriebene und Flüchtlinge im Sinne des Bundesvertriebenengesetzes und Zuwanderer“.
 - c) Absatz 3 wird aufgehoben.
 - d) Absatz 4 wird Absatz 3.
6. In § 29 wird Absatz 3 aufgehoben.
7. § 33 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 3 wird aufgehoben.
 - b) Absatz 4 wird Absatz 3 und wie folgt gefaßt:
„(3) Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung öffentlicher Mittel besteht vorbehaltlich der §§ 45 und 57 Abs. 2 Satz 3 nicht.“
 - c) Absatz 4 a wird Absatz 4.
8. In § 35 Abs. 2 Satz 1 wird nach dem Wort „jedoch“ das Wort „grundsätzlich“ eingefügt; das Wort „mindestens“ wird gestrichen.
9. § 36 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:
„(1) Soll die Eigenleistung ganz oder teilweise durch Selbsthilfe erbracht werden, so ist dies durch schriftliche Erklärung eines Betreuungsunternehmens oder auf andere Weise glaubhaft zu machen.“
10. In § 36 a werden das Komma nach dem Wort „Familienheimen“ durch das Wort „und“ ersetzt und die Worte „und Wohnbesitzwohnungen“ gestrichen.
11. § 39 wird wie folgt gefaßt:
„§ 39
Wohnungsgrößen
(1) Mit öffentlichen Mitteln soll nur der Bau von angemessen großen Wohnungen gefördert werden. Die Wohnfläche darf vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 die nachstehenden Grenzen nicht überschreiten:
1. Familienheime mit nur einer Wohnung
130 Quadratmeter,
2. Familienheime mit zwei Wohnungen
200 Quadratmeter,“

3. eigengenutzte Eigentumswohnungen
und Kaufeigentumswohnungen
120 Quadratmeter,

4. andere Wohnungen in der Regel
90 Quadratmeter.

Bei Familienheimen mit zwei Wohnungen darf die für den Eigentümer oder seine Angehörigen bestimmte Wohnung 130 Quadratmeter nicht übersteigen. Die zweite Wohnung ist in einer Größe bis zu der Grenze nach Satz 2 Nr. 2 förderungsfähig, darf jedoch nur als abgeschlossene Wohnung gefördert werden.

(2) Eine Überschreitung der sich nach Absatz 1 ergebenden Wohnflächengrenzen ist zulässig,

1. wenn die Mehrfläche zu einer angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen erforderlich ist, oder
2. soweit die Mehrfläche zur angemessenen Berücksichtigung der besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnisse des künftigen Wohnungsinhabers erforderlich ist, oder
3. soweit die Mehrfläche im Rahmen der örtlichen Bauplanung bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung oder bei der Schließung von Baulücken durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist.

(3) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden oder die von ihnen bestimmten Stellen können die Wohnflächengrenzen des Absatzes 1 Satz 2 und 3 herabsetzen und über Absatz 2 hinaus Überschreitungen für vergleichbare Fallgruppen zulassen.

(4) Soll ein durch Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung neugeschaffener Wohnraum der Vergrößerung einer vorhandenen Wohnung dienen, so ist bei der Ermittlung der Wohnflächengrenze die Wohnfläche der gesamten Wohnung zugrunde zu legen.“

12. § 40 wird aufgehoben.

13. § 42 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird Satz 2 aufgehoben.
- b) In den Absätzen 3 und 4 werden jeweils das Komma nach dem Wort „Eigentumswohnungen“ und das Wort „Wohnbesitzwohnungen“ gestrichen.

14. § 45 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird Satz 2 aufgehoben.

- b) Die Absätze 8 und 9 Satz 2 werden aufgehoben.

- c) Absatz 9 Satz 1 wird Absatz 8.

15. Die §§ 47 und 48 werden aufgehoben.

16. § 50 Abs. 2 Satz 2 wird aufgehoben.

17. § 53 wird aufgehoben.

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

- a) Die Überschrift des Zweiten Abschnitts erhält die Fassung „Sondervorschriften zur Förderung der Bildung von Einzeleigentum“.
- b) Die Überschrift des Dritten Titels (vor § 61) erhält die Fassung „Öffentlich geförderte Eigentumswohnungen“.

19. § 54 a wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 3 wird aufgehoben.
- b) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3 und wie folgt gefaßt:

„(3) Die Gesamtkosten sind nach den für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit maßgeblichen Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln, soweit sich aus Absatz 2 Satz 2 letzter Halbsatz nichts anderes ergibt.“

- c) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 4; das Zitat „Absätze 1 bis 4“ wird durch das Zitat „Absätze 1 bis 3“ ersetzt.

20. In § 58 Abs. 2 Satz 3 wird das Zitat „§ 54 a Abs. 1, 3, 4 und 5“ durch das Zitat „§ 54 a Abs. 1, 3 und 4“ ersetzt.

21. § 60 wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:
„Beratung der Kleinsiedler“.
- b) Absatz 1 wird aufgehoben.
- c) In dem bisherigen Absatz 2 wird die Absatzbezeichnung
„(2)“ gestrichen.

22. Die §§ 62 bis 62 g werden aufgehoben.

23. In § 64 Abs. 5 Satz 2 wird das Zitat

„§ 54 a Abs. 1 bis 4“ durch das Zitat „§ 54 a Abs. 1 bis 3“ ersetzt.

24. In § 68 Abs. 1 werden die Worte „und des § 40 über die Mindestausstattung der Wohnungen“ gestrichen.
25. § 69 wird wie folgt geändert:
- Absatz 3 wird aufgehoben.
 - Absatz 4 wird Absatz 3 und wie folgt gefaßt:
„(3) Von der Versagung des Schuldnachlasses nach Absatz 2 kann abgesehen werden, wenn dies unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalles, namentlich der geringen Bedeutung des Verstoßes, unbillig wäre.“
 - Absatz 5 wird Absatz 4; in Satz 5 wird die Textstelle „bis 4“ durch die Textstelle „und 3“ ersetzt.
26. § 70 Abs. 6 wird wie folgt gefaßt:
„(6) Die Absätze 4 und 5 sind entsprechend anzuwenden auf vorzeitig zurückgezahlte Beträge der öffentlichen Baudarlehen, die das Land auf Grund von Rückzahlungen nach § 16 oder § 18 a des Wohnungsbindungsgesetzes erhalten hat.“
27. § 72 wird wie folgt geändert:
- In Absatz 3 wird Satz 2 aufgehoben.
 - Absatz 5 wird aufgehoben.
28. § 82 wird wie folgt geändert:
- In Absatz 1 Satz 2 wird das Zitat „§ 39 Abs. 1“ ersetzt durch das Zitat „§ 39 Abs. 1 Satz 2 und 3“.
 - In Absatz 2 Buchstabe b wird nach dem Wort „der“ das Wort „besonderen“ eingefügt.
 - In Absatz 5 wird das Zitat „§ 39 Abs. 6 und 7“ ersetzt durch das Zitat „§ 39 Abs. 3 und 4“.
29. § 87 wird aufgehoben.
30. In § 87 a Abs. 1 Satz 2 wird das Semikolon durch einen Punkt ersetzt; der folgende Halbsatz wird aufgehoben.
31. § 88 d wird aufgehoben.
32. § 90 wird wie folgt geändert:
- Die Überschrift erhält die Fassung „Bauländerschließungsdarlehen“.
 - Die Absätze 1 und 2 werden aufgehoben.
 - Die Absätze 3 bis 5 werden Absätze 1 bis 3.
- d) In dem neuen Absatz 2 wird das Komma hinter dem Wort „steht“ durch „und“ ersetzt; die Worte „den Vorschriften des Absatzes 1 entsprechen und“ werden gestrichen.
33. § 92 wird aufgehoben.
34. § 92 a wird wie folgt geändert:
- Absatz 3 wird aufgehoben.
 - In Absatz 4 wird das Zitat „Absätze 1 bis 3“ durch das Zitat „Absätze 1 und 2“ ersetzt.
35. In § 93 Abs. 1 und in § 94 Abs. 1 wird „§ 92 oder“ gestrichen.
36. In § 94 a wird das Zitat „§§ 92 bis 94“ durch das Zitat „§§ 92 a bis 94“ ersetzt.
37. § 95 wird aufgehoben.
38. § 96 wird wie folgt gefaßt:
„§ 96
Vergünstigungen für Kleinsiedlungen
Kleinsiedlungen, deren Bau nach den Vorschriften dieses Gesetzes öffentlich gefördert wird oder bei denen die sachlichen Voraussetzungen für die Bewilligung öffentlicher Mittel vorliegen und die von der zuständigen Bewilligungsbehörde als Kleinsiedlung anerkannt worden sind, sind Kleinsiedlungen im Sinne von § 20 des Kapitels II des Vierten Teils der Dritten Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen und zur Bekämpfung politischer Ausschreitungen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-8, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Artikel 5 Buchstabe e des Steueränderungsgesetzes 1966 vom 23. Dezember 1966 (BGBl. I S. 702), oder entsprechender landesrechtlicher Vorschriften.“
39. In § 100 wird das Zitat „§§ 2, 5, 7, 9 bis 12 a und 13 bis 17“ ersetzt durch das Zitat „§§ 2, 5, 7 und 9 bis 17“.
40. In § 101 Abs. 1 wird das Zitat „§ 26 Abs. 1 bis 3“ durch das Zitat „§ 26 Abs. 1 und 2“ ersetzt.
41. Die §§ 103, 104, 105 Abs. 2 und 3, § 109 Abs. 4 und § 115 b werden aufgehoben.
42. In § 116 Nr. 3 wird „§ 109 Abs. 4“ gestrichen.

Artikel 2

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972),

geändert durch Artikel 3 Nr. 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912), wird wie folgt geändert:

1. § 4 Abs. 9 wird aufgehoben.
2. In § 5 Abs. 2 Satz 3 wird der letzte Halbsatz gestrichen und das Semikolon durch einen Punkt ersetzt.
3. § 5 a Abs. 2 wird aufgehoben; in dem bisherigen Absatz 1 wird die Absatzbezeichnung „(1)“ gestrichen.
4. § 6 Abs. 3 wird wie folgt geändert:
 - a) Die Sätze 2 und 3 werden aufgehoben.
 - b) In Satz 4 wird die Textstelle „Die Sätze 1 bis 3 sind“ ersetzt durch die Textstelle „Satz 1 ist“.
5. § 16 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Satz 1 wird die Textstelle „vorbehaltlich der Absätze 2 und 3“ ersetzt durch „vorbehaltlich der Absätze 2, 3 und 5“.
 - b) Absatz 5 wird wie folgt gefaßt:

„(5) Sind die für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt oder nach § 69 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ganz abgelöst worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung oder Ablösung; bei Rückzahlung oder Ablösung vor dem ... <Tag des Inkrafttretens dieser Novelle> ... gilt die Wohnung längstens bis zum ... <Tag vor dem Inkrafttreten dieser Novelle> ... als öffentlich gefördert. § 15 Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt.“
 - c) In Absatz 7 Satz 1 wird die Textstelle „oder der anteilige Schuldnachlaß nachgezahlt wird“ gestrichen.
6. In § 16 a Abs. 1 Satz 1 wird das Zitat „§ 16 Abs. 5 bis 7“ durch das Zitat „§ 16 Abs. 6 und 7“ ersetzt.

Artikel 3

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 1982 (Amtsblatt des Saarlandes S. 933) wird wie folgt geändert:

1. Die §§ 9 a und 9 b werden aufgehoben.

2. § 14 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 wird nach dem Wort „bezogenen“ das Wort „positiven“ eingefügt.
 - b) In Satz 1 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten und mit Verlusten des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.“
 - c) In Satz 4 Nr. 2 wird der Halbsatz „die nach § 3 des Einkommensteuergesetzes steuerbefreit sind“ ersetzt durch den Halbsatz „die von der Einkommensteuer befreit sind“.
3. § 15 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Satz 3 werden die Worte „Wohnbesitzwohnungen und“ gestrichen.
 - b) In Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 werden die Worte „und Schwerbehinderte“ ersetzt durch die Textstelle „, Schwerbehinderte, Vertriebene und Flüchtlinge im Sinne des Bundesvertriebenengesetzes und Zuwanderer“.
 - c) Absatz 3 wird aufgehoben.
 - d) Absatz 4 wird Absatz 3.
4. § 17 wird aufgehoben.
5. § 18 Abs. 3 wird aufgehoben; Absatz 4 wird Absatz 3.
6. § 20 Abs. 2 wird aufgehoben; Absatz 3 wird Absatz 2.
7. § 21 wird aufgehoben.
8. § 21 a Abs. 3 wird aufgehoben; Absatz 4 wird Absatz 3, Absatz 4 a wird Absatz 4.
9. In § 22 a Abs. 2 Satz 1 wird nach dem Wort „jedoch“ das Wort „grundsätzlich“ eingefügt; das Wort „mindestens“ wird gestrichen.
10. In § 22 b werden das Komma nach dem Wort „Familienheimen“ durch das Wort „und“ ersetzt und die Worte „und Wohnbesitzwohnungen“ gestrichen.
11. § 24 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 2 wird Satz 2 aufgehoben.
 - b) In den Absätzen 3 und 4 werden jeweils das Komma nach dem Wort „Eigentumswohnungen“ und das Wort „Wohnbesitzwohnungen“ gestrichen.

12. § 27 wird wie folgt geändert:
- In Absatz 2 wird Satz 2 aufgehoben.
 - Die Absätze 8 und 9 Satz 2 werden aufgehoben.
 - Absatz 9 Satz 1 wird Absatz 8.
13. § 28 Abs. 2 Satz 2 wird aufgehoben.
14. Die §§ 32 a bis 32 g werden aufgehoben.
15. § 42 wird wie folgt geändert:
- In Absatz 2 Satz 1 Buchstabe b wird vor dem Wort „persönlichen“ das Wort „besonderen“ eingefügt.
 - Absatz 5 wird wie folgt gefaßt:
 „(5) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde kann die Wohnflächengrenzen des Absatzes 1 Satz 2 und 3 herabsetzen und über Absatz 2 hinaus Überschreitungen für vergleichbare Fallgruppen zulassen.“
16. § 45 wird wie folgt geändert:
- Die Überschrift erhält die Fassung „Baulanderschließungsdarlehen“.
 - Die Absätze 1 und 2 werden aufgehoben.
 - Die Absätze 3 bis 5 werden Absätze 1 bis 3.
 - In dem neuen Absatz 2 wird das Komma hinter dem Wort „steht“ durch „und“ ersetzt; die Worte „den Vorschriften des Absatzes 1 entsprechen und“ werden gestrichen.
17. In § 47 Abs. 1 wird das Zitat „§§ 92 bis 94“ durch das Zitat „§§ 92 a bis 94“ ersetzt.
18. § 50 wird aufgehoben.
19. § 51 wird wie folgt gefaßt:

„§ 51

Vergünstigungen für Kleinsiedlungen

Kleinsiedlungen, deren Bau nach den Vorschriften dieses Gesetzes öffentlich gefördert wird oder bei denen die sachlichen Voraussetzungen für die Bewilligung öffentlicher Mittel vorliegen und die von der zuständigen Bewilligungsbehörde als Kleinsiedlung anerkannt worden sind, sind Kleinsiedlungen im Sinne von § 20 des Kapitels II des Vierten Teils der Dritten Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen und zur Bekämpfung politischer Ausschreitungen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-8, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Artikel 5 Buchsta-

be e des Steueränderungsgesetzes 1986 vom 23. Dezember 1986 (BGBl. I S. 702).“

20. Die §§ 51 e und 51 f werden aufgehoben.
21. In § 58 werden die Absätze 2 und 3 aufgehoben; in Absatz 1 wird die Absatzbezeichnung „(1)“ gestrichen.

Artikel 4

Änderung des Wohngeldgesetzes

§ 3 Abs. 1 Nr. 3 des Wohngeldgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1921) wird aufgehoben.

Artikel 5

Änderung des Gesetzes zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau

Artikel 5 des Gesetzes zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau vom 23. März 1976 (BGBl. I S. 737), das durch § 24 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1777) geändert worden ist, wird aufgehoben.

Artikel 6

Änderung des Einkommensteuergesetzes

§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1984 (BGBl. I S. 113), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juli 1984 (BGBl. I S. 1006) geändert worden ist, wird aufgehoben.

Artikel 7

Änderung des Wohnungsbau-Prämiengesetzes

§ 2 Abs. 1 des Wohnungsbau-Prämiengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1982 (BGBl. I S. 131), das durch das Gesetz vom 28. November 1983 (BGBl. I S. 1377) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

- Nummer 1 Satz 2 wird aufgehoben.
- In den Nummern 3 und 4 wird jeweils die Textstelle „oder von Wohnbesitz im Sinne des § 12 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes“ gestrichen.

Artikel 8

Änderung des Bundesversorgungsgesetzes

§ 72 Abs. 2 Nr. 2 des Bundesversorgungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1982 (BGBl. I S. 21), das zuletzt durch das Gesetz vom 20. Juni 1984 (BGBl. I S. 761) geändert worden ist, wird wie folgt gefaßt:

- „2. zur Finanzierung eines Kaufeigenheimes, einer Trägerkleinsiedlung oder einer Kaufeigentumswohnung (§ 9 Abs. 2, § 10 Abs. 3, § 12 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes), wenn die baldige Übertragung des Eigentums auf den Beschädigten sichergestellt wird,“

Artikel 9

Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

§ 57c Abs. 5 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Februar 1979 (BGBl. I S. 127) geändert worden ist, wird aufgehoben.

Artikel 10

Aufhebung des Ersten Wohnungsbaugesetzes

Das Erste Wohnungsbaugesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 50 des Gesetzes vom 18. März 1975 (BGBl. I S. 705), wird aufgehoben, soweit sich aus § 18 der im Land Berlin geltenden Fassung des Zweiten Bundesmietengesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106), nichts anderes ergibt.

Artikel 11

Aufhebung des Gesetzes über Investitionszuschüsse für Mietwohnungen, Genossenschaftswohnungen und Wohnheime im sozialen Wohnungsbau

Das Gesetz über Investitionszuschüsse für Mietwohnungen, Genossenschaftswohnungen und Wohnheime im sozialen Wohnungsbau vom 27. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3698), geändert durch Gesetz vom 26. Mai 1977 (BGBl. I S. 765), wird aufgehoben.

Artikel 12

Aufhebung einer Rechtsverordnung

Die Bürgerschaftsverordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-1-2, veröffentlichten bereinigten Fassung wird aufgehoben.

Artikel 13

Außerkräfttreten einer Rechtsverordnung

Die hamburgische Verordnung zur Durchführung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vom 30. Oktober 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt S. 476) tritt außer Kraft.

Artikel 14

Neubekanntmachung

(1) Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann den Wortlaut des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der ab Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.

(2) Die Regierung des Saarlandes kann den Wortlaut des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der ab Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Fassung im Amtsblatt des Saarlandes bekanntmachen.

Artikel 15

Saarklausel

Die Artikel 1 und 2 sowie Artikel 9 §§ 1 und 3 gelten nicht im Saarland.

Artikel 16

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 17

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

I. Allgemeines

1. Das Zweite Wohnungsbaugesetz sowie das Wohnungsbindungsgesetz enthalten eine Vielzahl von Regelungen, die einen Verwaltungsaufwand verursachen, der in keinem Verhältnis zu dem mit der jeweiligen Vorschrift angestrebten Zweck steht. Weitere Vorschriften sind durch die inzwischen eingetretene Entwicklung im Wohnungs- und Städtebauwesen überholt. Eine Überprüfung der geltenden Vorschriften hat ergeben, daß in folgenden Bereichen eine Vereinfachung möglich ist:

a) *Ablösung von öffentlichen Mitteln bei Eigenheimen, Eigensiedlungen oder eigengenutzten Eigentumswohnungen (§ 16 Abs. 5 WoBindG)*

Werden die für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eigengenutzte Eigentumswohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel unter Inanspruchnahme eines Schuldnachlasses abgelöst, so gilt die Wohnung noch bis zum Ablauf des 8. Jahres nach Ablösung der Mittel als öffentlich gefördert. Zahlt der Eigenheimer die Mittel vollständig zurück, so entfällt die Bindung in der Regel sofort.

Die im Fall der Ablösung im Gesetz enthaltene lange Bindungsfrist ist für die Praxis ohne nennenswerte Bedeutung. Eigenheime werden gewöhnlich auch nach Ablösung des Darlehens vom Eigentümer oder seinen Angehörigen selbst genutzt, so daß die Bindungsfristen keine Bedeutung haben. Werden sie trotzdem vermietet, so geschieht dies zulässigerweise zu einem so hohen Preis, daß die zum Bezug einer Sozialwohnung Berechtigten diese Wohnungen meist nicht mieten können.

Auf der anderen Seite aber ist ein erheblicher Verwaltungsaufwand notwendig, wenn die jeweiligen Akten zur ständigen Verfügung bereitgehalten werden müssen, bzw. bei einer Vermietung überprüft werden muß, ob der betreffende Mieter zum berechtigten Personenkreis gehört oder nicht. Soll die Wohnung an einen Nichtberechtigten vermietet werden, muß eine verwaltungsaufwendige Befreiung erteilt werden.

Die Streichung der Vorschrift bedeutet, daß schätzungsweise 500 000 Akten geschlossen werden können. Die Änderungen in den §§ 69 II. WoBauG und 16 a WoBindG stehen im Zusammenhang mit der Freigaberegulierung für Eigenheime in § 16 Abs. 5 WoBindG. Die Änderung in § 6 WoBindG dient der Vereinfachung des Belegungsverfahrens bei solchen Eigenheimen, die weiterhin — also soweit Rückzahlungen oder Ablösungen nicht erfolgt sind — den Bindungen unterworfen bleiben.

b) *Wohnbesitzwohnungen*

Mit der Einführung der Wohnbesitzwohnungen als einer im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues förderungsfähigen neuen Rechtsform des Wohnens sollte den zum Bezug von Sozialwohnungen berechtigten und sparwilligen Bevölkerungskreisen eine neue Form der Vermögensbildung eröffnet werden, indem ihnen über die wirtschaftliche Beteiligung im Wohnungsbau zugleich zu einem auf Dauer gesicherten Wohnrecht verholfen wird (so die Begründung des Gesetzentwurfs zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau vom 23. März 1976, BT-Drucksache 7/577).

Von dem Institut der Wohnbesitzwohnungen ist nur in ganz geringem Umfang Gebrauch gemacht worden. Die Erwartungen, die der Gesetzgeber damals hieran geknüpft hatte, haben sich nicht erfüllt. Die wenigen Wohnbesitzwohnungen, die seit 1976 errichtet wurden, sind inzwischen in Eigentumswohnungen umgewandelt worden. Sowohl auf seiten der Investoren wie auch von seiten der Mieter ist kein Interesse an der Beibehaltung des Rechtsinstituts der Wohnbesitzwohnungen zu erkennen. Die entsprechenden Vorschriften sollten daher gestrichen werden. Der Wegfall der Regelung über die Wohnbesitzwohnungen führt zur Streichung bzw. Änderung der §§ 2, 3, 12 a, 12 b, 26, 33, 36 a, 42, 45, 50, 62 a bis 62 g, 72, 88 d, 100 und 115 b des II. WoBauG sowie §§ 4, 5, 5 a des WoBindG, § 3 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes, § 10 Abs. 1 Nr. 3 des Einkommensteuergesetzes, § 2 Abs. 1 des Wohnungsbauprämiengesetzes, § 72 Abs. 2 Nr. 2 des Bundesversorgungsgesetzes, § 57 c Abs. 5 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung sowie zur Aufhebung des Art. 5 des Gesetzes zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau.

c) *Mindestausstattung der Wohnungen (§ 40 II. WoBauG)*

§ 40 II. WoBauG enthält Regelungen über die Mindestausstattung von Wohnungen, die öffentlich gefördert werden. Diese Regelungen sind heute nicht mehr erforderlich, da die Bauordnungen der Länder inzwischen entsprechende Regelungen ganz generell für den Wohnungsbau enthalten. Bei Streichung der Vorschrift werden daher nicht „schlechtere“ Wohnungen gebaut. Im übrigen enthält § 40 II. WoBauG mit der Forderung, beispielsweise im Kochraum eine Wasserzapfstelle und ein Spülbecken einzurichten oder in allen Räumen eine Steckdose zu installieren, Anforderungen, die heute selbstverständlich sind.

Die Streichung des § 40 II. WoBauG bedingt eine Anpassung in § 68 Abs. 1 II. WoBauG.

d) Aufgabe bisher nicht ausgeübter Ermächtigungen

Das Zweite Wohnungsbaugesetz enthält eine Vielzahl von Ermächtigungen für die Bundesregierung oder den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zum Erlaß von Rechtsverordnungen oder sonstige Befugnisse, wovon bisher kein Gebrauch gemacht worden ist. Die Bestrebungen der Bundesregierung nach weniger Reglementierungen sollen auch dadurch verwirklicht werden, daß von den erteilten Ermächtigungen nur dann Gebrauch gemacht wird, wenn sie für die Verwaltungspraxis unabdingbar notwendig sind. Wo daher bisher der Ermächtigungsspielraum nicht ausgenutzt wurde, sind solche Vorschriften darauf überprüft worden, ob sie entfallen können. Dies gilt für die Befugnis der Bundesregierung zum Erlaß von Rechtsverordnungen

zur Kaufpreisbemessung bei Kaufeigenheimen in § 54 a Abs. 3 II. WoBauG,

über vertragliche Bindungen des Kleinsiedlers im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Kleinsiedlung in § 60 Abs. 1 II. WoBauG,

über den Einsatz von Kapitalmarktmitteln durch Kapitalsammelstellen in § 104 II. WoBauG und

über weitere Durchführungsvorschriften zum II. WoBauG, z. B. die Festlegung der Zeitpunkte des Beginns und Endes der Eigenschaft „öffentliche gefördert“ in § 105 Abs. 3 II. WoBauG,

ferner für die Befugnis des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zum Erlaß einer Rechtsverordnung zur Bestimmung allgemeingültiger Höchstsätze für die Durchschnittsmiete oder Belastung bei öffentlicher Wohnungsbauförderung in § 72 Abs. 3 Satz 2 II. WoBauG sowie

für die Befugnis des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur Mitwirkung bei der Abstimmung der Länderwohnungsbauprogramme in § 29 Abs. 3 II. WoBauG.

e) Überflüssige oder durch Zeitablauf überholte Vorschriften

Eine Reihe von Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des Wohnungsbindungsgesetzes sowie damit im Zusammenhang stehender Gesetze ist heute überflüssig oder durch Zeitablauf überholt. Im wesentlichen handelt es sich hier um folgende Regelungen:

— § 36 Abs. 1 II. WoBauG — Eigenleistung durch Selbsthilfe

Abweichend von der derzeitigen Fassung der Vorschrift soll künftig der Bauherr seine Fähigkeit, Eigenleistungen durch Selbsthilfe zu erbringen, nicht allein durch entsprechende Erklärungen seiner Heimatgemeinde erbringen können.

— § 39 II. WoBauG — Wohnungsgrößen

Durch die Aufhebung der Absätze 2 und 3 in § 39 II. WoBauG und die Anpassung des Absatzes 4 an die für den steuerbegünstigten Wohnungsbau geltende Vorschrift des § 82 Abs. 2 II. WoBauG soll § 39 II. WoBauG weniger kompliziert und flexibler in der Anwendung werden.

— § 45 II. WoBauG — Familienzusatzdarlehen

Die in § 45 Abs. 2 letzter Satz II. WoBauG enthaltene Einkommensbegrenzung für in den Haushalt aufgenommene ältere Elternteile des Bauherrn soll aus familienpolitischen Gründen entfallen.

— § 53 II. WoBauG — Betriebs- und Werkswohnungen

Die Regelung gilt nur bis zum 31. Dezember 1984.

— §§ 14, 21, 47, 48, 62, 70, 87, 90, 92, 92 a, 95, 96, 103 und 109 II. WoBauG enthalten inzwischen bedeutungslos gewordene Vorschriften.

— Erstes Wohnungsbaugesetz —

Die Regelungen sind weitgehend durch das Zweite Wohnungsbaugesetz ersetzt worden.

— Gesetz über Investitionszuschüsse für Mietwohnungen, Genossenschaftswohnungen und Wohnheime im sozialen Wohnungsbau —

Auch dieses Gesetz ist durch Zeitablauf überflüssig geworden.

2. Die angestrebten Vereinfachungen führen zu einer Minderung des Verwaltungsaufwandes der Länder.

Der vorgesehene Wegfall der Bindung bei vorzeitiger Ablösung öffentlicher Mittel für Eigenheime, Eigensiedlungen oder eigengenutzte Eigentumswohnungen kann nur theoretisch mietpreiserhöhende Wirkungen haben. In der Praxis treten solche Wirkungen wegen der gewöhnlich auch nach Ablösung fortdauernden Eigennutzung und der ohnehin häufig bereits das Marktniveau erreichenden Kostenmiete nämlich nicht auf. Wie schon nach geltendem Recht wird der Wegfall der Preisbindung bei Eigenheimen nach vorzeitiger freiwilliger Ablösung im Regelfall mit einer Erhöhung der Einheitswerte verbunden sein; insoweit handelt es sich jedoch lediglich um einen Vorzieheffekt.

Der vorgesehene Wegfall bislang nicht ausgeübter Ermächtigungen sowie der Vorschriften über Wohnbesitzwohnungen und über die Ausstattung von Wohnungen ist mit keinerlei Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf die Verbraucherpreise, verbunden, da diese Regelungen schon jetzt ohne praktische Bedeutung sind.

3. Die Bundesregierung wird prüfen, inwieweit weitere Vorschriften des Wohnungsbaurechts vereinfacht werden können mit dem Ziel, unnötige bürokratische Hemmnisse zu beseitigen und Investitionen nicht durch überflüssige Vorschriften zu hindern.

II. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung des Zweiten Wohnungsbau-
gesetzes)

Zu Nummer 1 (§ 2 II. WoBauG)

Die Streichung des Absatzes 2 Buchstabe c steht im Zusammenhang mit der Aufhebung der Vorschriften über Wohnbesitzwohnungen.

Zu Nummer 2 (§ 3 II. WoBauG)

Es handelt sich um Folgeänderungen aus der Aufhebung der Vorschriften über Wohnbesitzwohnungen sowie der §§ 87 und 92 II. WoBauG.

Zu Nummer 3 (§§ 12a, 12b, 14 und 21 II. WoBauG)

1976 ist durch ein umfangreiches Gesetzeswerk mit 10 Einzelgesetzen das Rechtsinstitut der Wohnbesitzwohnungen geschaffen worden. Das Wohnbesitzmodell, für das die §§ 12a und 12b die Begriffsbestimmungen als Grundlage für die öffentliche Förderung enthalten, geht auf die Anlageform der sog. geschlossenen Immobilienfonds zurück. Es sollte für den Erwerber eine Fondsbeteiligung mit der Gewährung eines grundsätzlich unkündbaren, aber veräußerlichen Wohnrechts an einer bestimmten Wohnung des Fonds ermöglichen. Die Verbindung von Beteiligung und schuldrechtlichem Dauerwohnrecht sollte durch eine Urkunde, den Wohnbesitzbrief, bestätigt werden.

Außer wenigen Bauvorhaben, die als Pilotprojekte bereits vor Inkrafttreten der gesetzlichen Regelungen begonnen worden waren, sind keine weiteren Vorhaben in Angriff genommen worden. Die bisherigen Wohnbesitzwohnungen sind inzwischen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Daß sich das Rechtsinstitut nicht durchgesetzt hat, mag an der gegenüber echtem Wohnungseigentum vergleichsweise geringeren Attraktivität, aber auch der sehr schwierigen Rechtskonstruktion gelegen haben, die auf einer umfassenden, für die Wohnungsuchenden nicht mehr überschaubaren und kaum noch verständlichen Vertragsgestaltung beruhen.

Es besteht kein Anlaß, diese speziell auf öffentlich geförderte Wohnungen zugeschnittene Rechtskonstruktion aufrechtzuerhalten.

§ 14 enthält eine bereits vom Begriff her selbstverständliche Definition; sie kann daher entfallen.

Die vom Bund nach § 21 durchgeführten Förderungsmaßnahmen sind ausgelaufen, nachdem keine „Bodensatzmittel“ mehr zur Verfügung stehen und die Rückflussmittel in vollem Umfang für die Gewährung von Finanzhilfen an die Länder benötigt werden. Vor- und Zwischenfinanzierungen werden im übrigen in ausreichendem Umfang am Kreditmarkt angeboten.

Zu Nummer 4 (§ 25 II. WoBauG)

Die vorgeschlagenen Regelungen zu a und b stimmen inhaltlich und wörtlich überein mit § 21 Abs. 1

des Bundesausbildungsförderungsgesetzes in der Fassung des 7. Gesetzes zur Änderung des BAföG vom 13. Juli 1981 (BGBl. I S. 625), in dem die Regelung auf Vorschlag der Bundesregierung eingefügt worden ist (vgl. Bundestags-Drucksache 9/410, S. 11).

Mit den vorgeschlagenen Ergänzungen soll — wie im BAföG — verhindert werden, daß ein Antragsteller Verluste aus einer Einkunftsart mit positiven Einkünften aus einer anderen Einkunftsart ausgleicht und dadurch erreicht, daß sein maßgebliches Einkommen die Einkommensgrenze unterschreitet. Die Einhaltung der Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG ist beispielsweise maßgeblich für

- a) die Förderung eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung mit nicht öffentlichen Mitteln nach § 88 II. WoBauG,
- b) die Ausstellung einer Wohnberechtigungsbescheinigung oder Bezugsgenehmigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung nach §§ 5, 6 WoBindG,
- c) die Beibehaltung der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel gem. § 18 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 8 WoBindG,
- d) die Erhebung von Ausgleichszahlungen nach dem AFWoG.

Durch die vorgeschlagenen Änderungen des § 25 II. WoBauG ließe sich außerdem in allen genannten Fällen eine erhebliche Vereinfachung des behördlichen Prüfverfahrens zur Feststellung des jeweils maßgeblichen Einkommens erreichen. Denn abgesehen davon, daß immer dann, wenn in einer Einkunftsart Verluste entstehen, deren genaue Ermittlung zwecks Vornahme des Verlustausgleichs entfielen, würden die Einkommensfeststellungen insgesamt weitaus stärker als bisher auf die vergleichsweise einfachere Prüfung lohnabhängiger Einkünfte konzentriert.

Durch die unter c vorgeschlagene Änderung soll die Vorschrift an die durch das Einkommensteuereformgesetz vom 5. August 1975 (BGBl. I S. 1789) geänderte Fassung des § 3 EStG angepaßt werden.

Zu Nummer 5 (§ 26 II. WoBauG)

Es handelt sich bei Buchstabe a um Folgeänderungen aus der Aufhebung des Rechtsinstituts der Wohnbesitzwohnungen.

Der bisher in Absatz 3 enthaltene Katalog kann bis auf die Vertriebenen und Flüchtlinge im Sinne des Bundesvertriebenengesetzes sowie auf die Zuwanderer entfallen, weil deren Versorgung mit Wohnraum im Rahmen der allgemeinen Förderbestimmungen hinreichend sichergestellt werden kann. Der weiterhin gebotene Vorrang für Vertriebene und Flüchtlinge sowie Zuwanderer kann durch deren Aufnahme in die Regelung des Absatzes 2 sichergestellt werden.

Die Absätze sind neu durchnummeriert worden.

Zu Nummer 6 (§ 29 II. WoBauG)

Die Vorschrift ist bisher nie angewandt worden. Eine Abstimmung der Länderprogramme unter Beteiligung des Bundes erfolgt jedoch im Rahmen des verfassungsrechtlich Zulässigen bei dem jährlichen Abschluß einer Verwaltungsvereinbarung gem. Artikel 104 a Abs. 4 GG; hierbei kommen auch die Förderungsgesichtspunkte des Bundes zum Tragen. § 29 Abs. 3 kann daher entfallen.

Zu Nummer 7 (§ 33 II. WoBauG)

Die Aufhebung des Absatzes 3 stellt eine Folgeänderung aus dem Wegfall der Vorschriften über Wohnbesitzwohnungen dar. Die Änderung in dem neuen Absatz 3 stellt eine redaktionelle Berichtigung dar.

Die Absätze sind nach dem Wegfall des Absatzes 3 neu durchnummeriert worden.

Zu Nummer 8 (§ 35 II. WoBauG)

Als Mindesthöhe für die Eigenleistung legt § 35 Abs. 2 bisher die Kosten des unerschlossenen Baugrundstücks fest. Im Hinblick auf die überproportional gestiegenen Grundstückskosten soll diese starre Regelung gemildert werden.

Zu Nummer 9 (§ 36 II. WoBauG)

Soweit die Eigenleistung des Bauherrn durch Selbsthilfe erbracht werden soll, muß der Bauherr durch schriftliche Erklärung eines Betreuungsunternehmens oder der Gemeinde darlegen, daß die Gewähr besteht, daß die Selbsthilfe in dem im Finanzierungsplan vorgesehenen Umfang geleistet wird. Die Gemeinde ist aber häufig gar nicht in der Lage, aus eigener Kenntnis eine solche Erklärung abzugeben, sie muß sich hierfür der Sachkunde eines Dritten bedienen oder die Darlegungen des Bauherrn selbst zugrunde legen. Deshalb wird es für geboten gehalten, künftig beim Nachweis auf die Glaubhaftmachung durch schriftliche Erklärung eines Betreuungsunternehmens oder auf andere Weise abzustellen. Die Glaubhaftmachung auf andere Weise kann weiterhin durch die Gemeinde erfolgen, falls diese hierzu in der Lage sein sollte, oder aber auch durch Erklärung einer anderen Stelle, die über die erforderliche Erfahrung verfügt (z. B. örtliche Siedlerverbände oder ähnliche Vereinigungen).

Zu Nummer 10 (§ 36 a II. WoBauG)

Hierbei handelt es sich um eine weitere Folgeänderung aus der Aufhebung des Rechtsinstituts der Wohnbesitzwohnungen.

Zu Nummer 11 (§ 39 II. WoBauG)

Durch die Neufassung der Vorschrift, insbesondere durch die geänderte Fassung der Absätze 1 und 2, soll deren Anwendung in der Förderpraxis erleichtert werden. In Absatz 1 geschieht dies durch eine

stärkere Betonung des Grundsatzes, daß nur Wohnungen gefördert werden sollen, deren Wohnfläche der Haushaltsgröße angemessen ist. Die in Absatz 1 festgelegten Flächengrenzen sind daher nicht grundsätzlich auszuschöpfen; sie sind Höchstgrenzen und haben vor allem Bedeutung für die in § 82 II. WoBauG getroffene Regelung über die Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt. Durch die vorgeschlagene Regelung in Absatz 2, die mit § 82 Abs. 2 übereinstimmt, sollen die bisherigen Vorschriften der Absätze 2 und 3 ersetzt werden, welche sich als kaum praktizierbar erwiesen haben. Auf die bisherigen Absätze 4 und 5 kann verzichtet werden, weil sich eine im Einzelfall aus den in Absatz 4 Buchstabe a und b genannten Gründen erforderliche Mehrfläche aus dem Grundsatz der angemessenen Wohnfläche ableiten läßt; die Festlegung der Mindestgrößen in dem bisherigen Absatz 5 widerspricht den Bestrebungen nach kosten- und flächensparendem Bauen.

Die bisherigen Absätze 6 und 7 sollen — mit entsprechender Anpassung an die Absätze 1 und 2 — als neue Absätze 3 und 4 übernommen werden.

Zu Nummer 12 (§ 40 II. WoBauG)

§ 40 enthält eine Fülle detaillierter Standardregelungen, bleibt aber trotzdem hinter den Bestimmungen der Landesbauordnungen zurück. Die Regelungen der Landesbauordnungen sind aber im Rahmen der Wohnungsbauförderung zu beachten. Im übrigen werden diese Mindestanforderungen von jedem auf Vermietbarkeit bedachten Investor heute als selbstverständlich erfüllt; auf sie kann daher im Zweiten Wohnungsbaugesetz verzichtet werden. Soweit die Länder im Einzelfall ein Regelungsbedürfnis hierfür noch sehen, kann dies vertraglich oder in den jeweiligen Wohnungsbauförderungsvorschriften der Länder geschehen, wo teilweise solche Regelungen auch enthalten sind. Die Streichung soll daher auch dem praktischen Gesetzesvollzug hinderliche Mehrfachregelungen vermeiden, ohne daß damit ein Verzicht auf Wohnqualität verbunden wäre.

Zu Nummer 13 (§ 42 II. WoBauG)

Die Regelung des § 42 Abs. 2 Satz 1 als „Soll“-Vorschrift läßt es zu, in Ausnahmefällen öffentliche Mittel auch für erststellige Finanzierung zu gewähren. Absatz 2 Satz 2 kann daher entfallen. Die Änderungen in den Absätzen 3 und 4 sind Folgeregelungen aus der Aufhebung des Rechtsinstituts der Wohnbesitzwohnungen.

Zu Nummer 14 (§ 45 II. WoBauG)

In Absatz 2 wird die Einkommensbegrenzung für die Berücksichtigung von Elternteilen bei Gewährung von Familienzusatzdarlehen uner dem Gesichtspunkt des Zusammenlebens von Familien und der Verbesserung der Wohnraumversorgung älterer Menschen nicht aufrechterhalten. Fehlsubventionierungen können hierdurch nicht entstehen, weil

andererseits die Einkünfte des Elternteiles bei der Einkommensermittlung nach § 25 Berücksichtigung finden. Die vorgeschlagene Änderung hat darüber hinaus zur Folge, daß im Rahmen der nach § 25 notwendigen Feststellung des Gesamteinkommens nicht noch zusätzlich die Einhaltung weiterer Einkommensgrenzen für einzelne Haushaltsangehörige überprüft werden muß.

Die weiteren Änderungen folgen aus dem Wegfall der Regelungen über Wohnbesitzwohnungen.

Zu Nummer 15 (§§ 47 und 48 II. WoBauG)

§ 47 ist entbehrlich geworden. Anfängliche Zweifel, daß bei Eigentumsmaßnahmen höhere Tilgungen, namentlich bei Bausparmitteln, der Bewilligung öffentlicher Mittel von vornherein entgegenstehen könnten, sind im Laufe der jahrzehntelangen Förderpraxis entfallen. Dasselbe gilt für Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Finanzierung oder Nutzung solcher Maßnahmen stehen, z. B. Prämienleistungen für Lebensversicherungsverträge, die zur zusätzlichen Absicherung von Finanzierungsmitteln abgeschlossen sind, oder im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum vereinbarte, über die wohnungswirtschaftlichen Verwaltungskosten hinausgehende Leistungen an den Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft.

Entscheidend für die Gewährung von Fördermitteln ist allein, daß die Belastung für den Eigentümer tragbar ist.

Die Regelung in § 48 enthält Selbstverständlichkeiten des Verwaltungsvollzugs; sie ist daher entbehrlich.

Zu Nummer 16 (§ 50 II. WoBauG)

Die Aufhebung des Absatzes 2 Satz 2 ist eine Folgeänderung der Aufhebung des Rechtsinstituts der Wohnbesitzwohnungen.

Zu Nummer 17 (§ 53 II. WoBauG)

§ 53 II. WoBauG tritt nach § 4 Abs. 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften mit Ablauf des Jahres 1984 ohnehin außer Kraft; er kann daher aufgehoben werden.

Zu Nummer 18 (Überschriftenänderung in Teil III, Zweiter Abschnitt)

Hierbei handelt es sich wiederum um Folgeänderungen der Aufhebung des Rechtsinstituts der Wohnbesitzwohnungen im Zweiten Wohnungsbaugesetz.

Zu Nummer 19 (§ 54a II. WoBauG)

Die von der Bundesregierung bisher nicht ausgenutzte Ermächtigung in Absatz 3 ist entbehrlich und wird daher aufgehoben. Daraus folgen die weiteren Änderungen.

Zu Nummer 20 (§ 58 II. WoBauG)

Die Änderungen folgen aus der Aufhebung des Absatzes 3 in § 54a (vgl. Nummer 19).

Zu Nummer 21 (§ 60 II. WoBauG)

Eine Verordnung der Bundesregierung nach dem bisherigen Absatz 1 ist bis jetzt nicht ergangen, weil die Länder ausreichende Durchführungsbestimmungen getroffen haben. Die Ermächtigungsnorm kann daher aufgehoben werden. Die fachliche Beratung des Kleinsiedlers bei der Bewirtschaftung der Kleinsiedlung hingegen bleibt weiterhin ein wichtiger Faktor für die Erfüllung der mit der Förderung besonders verfolgten sozialpolitischen Zwecke.

Zu Nummer 22 (§§ 62 und 62a bis 62g II. WoBauG)

Die Sicherung eines Darlehens zum Bau von Eigentumswohnungen erfolgt generell — nicht nur im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau — nicht mehr durch eine Gesamtbelastung der Wohnungseigentumsrechte. Auf die Vorschrift des § 62 kann daher verzichtet werden.

Die Aufhebung der §§ 62a bis 62g sind Folgeänderungen des Wegfalls der Regelungen über Wohnbesitzwohnungen.

Zu Nummer 23 (§ 64 II. WoBauG)

Es handelt sich um eine Folgeänderung der Aufhebung des Absatzes 3 in § 54a (vgl. Nummer 19).

Zu Nummer 24 (§ 68 II. WoBauG)

Die Streichung folgt aus der Aufhebung des § 40 (vgl. Nummer 12).

Zu Nummer 25 (§ 69 II. WoBauG)

§ 69 Abs. 3 II. WoBauG ist entbehrlich, weil nach der vorgesehenen Änderung des § 18 Abs. 5 des Wohnungsbindungsgesetzes nunmehr auch im Falle der Ablösung keine Nachwirkungsfrist für die öffentlich-rechtlichen Bindungen mehr besteht, im übrigen aber nach § 69 Abs. 2 II. WoBauG durch Versagung des Schuldnachlasses etwaigen Gesetzesverstößen des Darlehnsnehmers hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Die Neufassung des Absatzes 4 ist Folge der Streichung des Absatzes 3.

Zu Nummer 26 (§ 70 II. WoBauG)

Der Satzteil „auf Grund von Rückzahlungen nach § 21 dieses Gesetzes und § 41 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in ihren bis zum 31. August 1965 geltenden Fassungen“ in Absatz 6 ist gegenstandslos geworden. Die Vorschrift ist deshalb neu zu fassen.

Zu Nummer 27 (§ 72 II. WoBauG)

Nach § 72 Abs. 3 Satz 1 II. WoBauG können die zuständigen obersten Landesbehörden für den Einsatz der öffentlichen Mittel Mietobergrenzen bzw. Miethöchstsätze festsetzen, die von den Bewilligungsstellen bei der Auswahl der Bauvorhaben und bei der Entscheidung über Höhe und Bedingungen der einzusetzenden Mittel zu beachten sind. Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist nach Satz 2 ermächtigt, Höchstsätze hierfür durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Von dieser Ermächtigung hat er bisher keinen Gebrauch gemacht. Angesichts zunehmender Unterschiede in der Förderungspraxis der Länder und einer weitreichenden auf die Bedürfnisse der einzelnen Länder abgestellten Differenzierung der Förderungsmethoden wäre eine Bestimmung von Höchstsätzen durch bundesrechtliche Regelung auch nicht mehr sachgerecht. Die Ermächtigung ist daher zu streichen.

Absatz 5 ist durch die Aufhebung des Rechtsinstituts der Wohnbesitzwohnungen überflüssig geworden.

Zu Nummer 28 (§ 82 II. WoBauG)

Es handelt sich um Folgeänderungen der Neufassung des § 39 II. WoBauG.

Zu Nummer 29 (§ 87 II. WoBauG)

Seitdem die Wohnraumbewirtschaftung im gesamten Geltungsbereich des Grundgesetzes aufgehoben ist, hat die Vorschrift keine Bedeutung mehr und ist daher zu streichen.

Zu Nummer 30 (§ 87 a II. WoBauG)

Durch die entsprechende Anwendung der §§ 10, 11 WoBindG gemäß Absatz 1 Satz 2 ist sichergestellt, daß der Vermieter von Wohnungsfürsorgewohnungen in gleicher Weise wie im sozialen Wohnungsbau berechtigt ist, bei von ihm nicht zu vertretenden Kostenerhöhungen den bisherigen Mietzins durch einseitige schriftliche Erklärung nach § 10 WoBindG auf das zulässige Entgelt (Kostenmiete) zu erhöhen. Der letzte Halbsatz in Absatz 1 Satz 2 ist entbehrlich, zumal die darin angezogenen Vorschriften des Ersten Bundesmietengesetzes sowohl im Bundesgebiet als auch im Land Berlin in der dort geltenden Fassung dieses Gesetzes aufgehoben worden sind.

Zu Nummer 31 (§ 88 d II. WoBauG)

§ 88 d ist wegen der Aufhebung der gesetzlichen Regelungen über den Wohnbesitz aufzuheben.

Zu Nummer 32 (§ 90 II. WoBauG)

Zur Verfahrenserleichterung besteht nach § 123 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) die Möglichkeit, die Erschließung einem Dritten zu übertragen. Da-

mit werden sehr verwaltungsaufwendige Abrechnungen der Erschließungsbeiträge vermieden. § 90 Absätze 1 und 2 würde jedoch sowohl eine Abrechnung entsprechend dem Vertrag als auch eine Abrechnung des Erschließungsbeitrages nach Maßgabe der §§ 127 ff. BBauG erfordern. § 90 Absätze 1 und 2 sind daher entbehrlich.

Die weiteren Änderungen folgen aus der Aufhebung der Absätze 1 und 2.

Zu Nummer 33 (§ 92 II. WoBauG)

§ 92 gilt für Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 1973 bezugsfertig geworden sind; hierfür wird seit Beginn des Jahres 1984 keine Grundsteuervergünstigung mehr gewährt. Die Bestimmung ist daher durch Zeitablauf gegenstandslos geworden und aufzuheben.

Zu Nummer 34 (§ 92 a II. WoBauG),

zu Nummer 35 (§ 93 II. WoBauG) und zu Nummer 36 (§ 94 a II. WoBauG)

Die Änderungen sind Folge der Aufhebung des § 92 II. WoBauG.

Zu Nummer 37 (§ 95 II. WoBauG)

§ 95 ist entbehrlich infolge Aufhebung des § 7 c des Einkommensteuergesetzes. Soweit Steuerpflichtige von der früheren Vergünstigung des § 7 c des Einkommensteuergesetzes Gebrauch gemacht und ihre Mittel weiterhin für diesen Förderungszweck einzusetzen haben, bedarf es keiner erneuten Bescheinigung nach § 95.

Zu Nummer 38 (§ 96 II. WoBauG)

Die bisherigen Vorschriften sind weitgehend obsolet geworden, da einige besondere Vergünstigungen für Kleinsiedlungen, z. B. die Grunderwerbsteuerbefreiung und Umsatzsteuerrückvergütung, entfallen sind und andere Vergünstigungen, z. B. die Grundsteuervergünstigung, unmittelbar nach anderen Vorschriften gewährt werden. Die vorgeschlagene neue Fassung trägt der geänderten Rechtslage Rechnung und bietet Gewähr; daß die Gebührenbefreiung und Beitragsbefreiungen für die Unfallversicherung im bisherigen Umfang bestehen bleiben.

Zu Nummer 39 (§ 100 II. WoBauG)

Es handelt sich um eine Folgeänderung der Aufhebung der Vorschriften über Wohnbesitzwohnungen.

Zu Nummer 40 (§ 101 II. WoBauG)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aus der neuen durchlaufenden Numerierung der Absätze in § 26.

Zu Nummer 41 (§§ 103 bis 105, 109 und 115b II. Wo-BauG)

Aus den gleichen Gründen wie § 82 (vgl. Nummer 22) kann auch § 103 aufgehoben werden.

Von der Ermächtigung in § 104 hat die Bundesregierung keinen Gebrauch gemacht. Inzwischen stehen stets ausreichend Mittel des Kapitalmarktes für den Wohnungsbau zur Verfügung, allerdings nicht immer zu Bedingungen (Zinshöhe, Laufzeit), die für den Wohnungsbau günstig wären. Dies ist jedoch auch durch die Rechtsverordnung der Bundesregierung nicht zu beeinflussen. Die Vorschrift ist daher entbehrlich.

§ 105 enthält Ermächtigungen der Bundesregierung zum Erlaß von Durchführungsvorschriften zum Zweiten Wohnungsbaugesetz. Die Bundesregierung hat bisher lediglich von der Ermächtigung nach Absatz 1 durch Erlaß der Zweiten Berechnungsverordnung Gebrauch gemacht, hingegen nicht von den Ermächtigungen nach Absatz 2 und Absatz 3. Soweit die Bundesregierung von ihrem Ordnungsrecht keinen Gebrauch macht, können gem. § 106 die Landesregierungen nähere Bestimmungen treffen. Auch die Landesregierungen haben diese Befugnis im Rahmen der Regelungsbereiche des § 105 Abs. 2 und 3 bisher nicht genutzt.

Die Ermächtigung nach § 105 Absatz 3 kann ohnedies entfallen, weil hinsichtlich der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ der Wohnungen vorrangig eine ausreichende Regelung im Wohnungsbindungsgesetz getroffen worden ist, hinsichtlich der Eigenschaft „steuerbegünstigt“ gleichfalls die hierfür gebotenen Bestimmungen in §§ 82 ff., 92 e ff. des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie anderen Gesetzen, namentlich in den steuerrechtlichen Einzelgesetzen, erfolgt sind und hinsichtlich der Eigenschaft „frei finanziert“ ein Regelungsbedarf nicht besteht. Sie ist daher zu streichen. Für den Erlaß von Vorschriften nach Absatz 2 ist ein Regelungsbedürfnis durch die Bundesregierung zwar ebenfalls nicht erkennbar. Um jedoch den Landesregierungen die Möglichkeit offenzuhalten, ihrerseits von dieser Ermächtigung in Verbindung mit § 106 Gebrauch zu machen, sollte sie weiterhin bestehen bleiben.

§ 109 Abs. 4 ist gegenstandslos geworden, weil für die darin angesprochenen Wohnungen die Ablösungsmöglichkeit nach § 89 auf Grund des 2. Haushaltsstrukturgesetzes entfallen ist. Er kann daher aufgehoben werden.

Die Streichung des § 115b ist eine weitere Folgeregelung aus der Aufhebung des Rechtsinstituts der Wohnbesitzwohnungen.

Zu Nummer 42 (§ 116 II. WoBauG)

Die Änderung folgt aus der Aufhebung des § 109 Abs. 4 (vgl. Nummer 41).

Zu Artikel 2 (Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes)

Zu Nummer 1 (§ 4 WoBindG),
zu Nummer 2 (§ 5 WoBindG) und
zu Nummer 3 (§ 5a WoBindG)

Die Änderungen sind Folge der Aufhebung der Wohnbesitzregelungen im Zweiten Wohnungsbau-gesetz (vgl. Artikel 1 Nummer 3).

Zu Nummer 4 (§ 6 WoBindG)

Es hat sich gezeigt, daß öffentlich geförderte Familienheime als allgemeine Versorgungsreserve gering verdienender Bevölkerungsschichten eine zunehmend untergeordnete Rolle spielen (vgl. im einzelnen Ausführungen zu Nr. 5). Es ist daher auch vom Verwaltungsaufwand her nicht länger gerechtfertigt, bei Familienheimen, die aus zwei Wohnungen bestehen, die Benutzung beider Wohnungen durch den Bauherrn zu untersagen, wenn dieser in seinen Haushalt Angehörige aufnehmen will, die die Einkommensgrenze überschreiten und in der zweiten Wohnung einen selbständigen Haushalt führen könnten. Die geltende Einschränkung, deren Beachtung heute einen über ihren eigentlichen Zweck hinausgehenden Aufwand erfordert, ist angesichts der Versorgungslage der Bevölkerung auch aus familienpolitischer Sicht nicht mehr gerechtfertigt: In der Regierungserklärung des Bundeskanzlers vom 4. Mai 1983 ist das Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach als generell erstrebenswert bezeichnet worden.

Zu Nummer 5 (§ 10 WoBindG)

Einen weiteren verwaltungsvereinfachenden Schwerpunkt des Gesetzentwurfs bildet die Aufgabe der Belegungs- und Mietpreisbindungen bei öffentlich geförderten Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen, bei denen die Eigentümer die öffentlichen Baudarlehen abgelöst haben. Die Regelungen des 2. Haushaltsstrukturgesetzes, wodurch die Ablösbarkeit öffentlicher Baudarlehen im Hinblick auf mögliche Zinserhöhungen im Eigenheimbereich eingeschränkt worden ist, haben bei den bis 1970 geförderten Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen verstärkt zu Ablösungen geführt. Vor allem von der im 1. Halbjahr 1982 noch bestehenden Möglichkeit, das Darlehen mit einem 15%igen Schuldnachlaß ablösen zu können, haben rd. 430 000 Eigenheimer Gebrauch gemacht; das sind mehr als $\frac{2}{3}$ aller Bauherren, die bis 1970 öffentliche Mittel erhalten und diese nicht bereits früher abgelöst oder zurückgezahlt haben. Trotz des relativ geringen 15%igen Schuldnachlasses gelten diese Wohnungen noch bis Ende des Jahres 1989 bzw. 1990 als öffentlich gefördert. Der Belegungs- und Mietpreisbildung unterliegen außer den genannten 430 000 noch weitere rd. 70 000 Eigenheime, bei denen sich das Ende der Bindungen nach dem länger zurückliegenden Zeitpunkt der Ablösung richtet.

Die wohnungs- und sozialpolitischen Zielsetzungen, die mit der gesetzlichen Belegungs- und Mietpreisbindung verfolgt werden, rechtfertigen indessen bei den genannten Eigentumsmaßnahmen nicht den hohen Verwaltungsaufwand, der mit der Überprüfung der Einhaltung der gesetzlichen Bindungen verbunden ist. Denn von den durch Ablösungen betroffenen Wohnungen wird der weitaus überwiegende Teil ohnehin von den Eigentümern oder ihren Angehörigen selbst bewohnt. Voraussetzung für Ablösungen nach § 69 II. WoBauG ist sogar, daß die Familienheime und Eigentumswohnungen zur Eigennutzung bestimmt bleiben; im Falle der Umwandlung gilt die Regelung nur für vom Erwerber und seinen Angehörigen genutzte Wohnungen. Bei den wenigen vorübergehend vermieteten Eigentümerwohnungen sind aufgrund des vorzeitigen Bindungsendes auch keine wesentlichen oder unzumutbaren Mietpreissteigerungen zu befürchten, weil für diese Wohnungen bereits heute nach § 8 a WoBindG die preisrechtliche Vergleichsmiete gefordert werden kann, die in aller Regel über der für Mietwohnungen geltenden Kostenmiete liegt; diese Wohnungen sind daher schon jetzt so teuer, daß häufig Freigaben erfolgen müssen.

Auch soweit in Eigenheimen die 2. Wohnung gefördert worden ist — hierfür gelten die Freigaberegeln ebenfalls —, kann davon ausgegangen werden, daß der weitaus größte Teil dieser Wohnungen heute von den Eigentümern selbst bewohnt wird. Dies liegt daran, daß es sich bei etwa zwei Dritteln der mitgeförderten 2. Wohnungen um kleine Einliegerwohnungen handelt, zu deren Vermietung die Bauherren auf Grund der Selbstnutzungsregelung in § 6 Abs. 3 WoBindG nicht verpflichtet sind.

Die Bundesländer, z. B. Nordrhein-Westfalen, sind daher auch weitgehend dazu übergegangen, die 2. Wohnung im Eigenheim überhaupt nicht mehr zu fördern.

Als Versorgungsreserve für gering verdienende Bevölkerungsschichten spielen daher die abgelösten Eigenheime und eigengenutzten Eigentumswohnungen eine völlig untergeordnete Rolle. Unbedeutend sind auch die nach Freigabe denkbaren Mieterhöhungen. Damit ist die Aufrechterhaltung des bisherigen umfangreichen Überwachungs- und Verwaltungsaufwandes in rd. 500 000 Fällen nicht gerechtfertigt; gleiches gilt für zukünftige Ablösungsfälle.

Die Regelungen des Absatz 5 sollen sich ferner auf Familienheime und eigengenutzte Eigentumswohnungen erstrecken, für die die öffentlichen Mittel — ohne Inanspruchnahme eines Schuldnachlasses — vollständig zurückgezahlt worden sind. Von der vorgeschlagenen Gesetzesfassung sind vor allem diejenigen vermieteten Eigenheime betroffen, für die die Mittel bereits früher vollständig zurückgezahlt wurden, sowie ferner diejenigen bis 1970 geförderten Eigentumsmaßnahmen, deren Eigentümer aufgrund der Bestimmung des 2. Haushaltsstrukturgesetzes heute nicht mehr ablösen können. Es wäre nicht einzusehen, daß diese Eigenheimer bei Vollrückzahlung schlechter gestellt werden sollten als

andere, die bei Ablösung — also mit Schuldnachlaß — die völlige Freigabe von den Belegungs- und Mietpreisbindungen erreichen.

Außerdem ist sichergestellt, daß die Freigaberegeln auch für bereits vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgte Ablösungen der öffentlichen Mittel — also bei Rückzahlungen unter Inanspruchnahme eines Schuldnachlasses — gilt.

In Absatz 5 soll schließlich die bisherige besondere Regelung dafür entfallen, daß in anderen als in § 69 II. WoBauG geregelten Fällen unter Inanspruchnahme eines Schuldnachlasses abgelöst wird. Diese Regelung wird für überflüssig gehalten, da die Gewährung eines Schuldnachlasses außerhalb der speziellen Ablösungsregelung des § 69 II. WoBauG zusammen mit der freiwilligen Rückzahlung der verbliebenen Restschuld ohnehin eine vorzeitige vollständige Rückzahlung im Sinne der Regelung des § 16 darstellt.

Es wird im übrigen davon ausgegangen, daß bei den mit staatlichen Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen, auf die die Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes über das Ende der Mietpreis- und Belegungsbindungen keine Anwendung finden, im Verwaltungsvollzug bei Bund, Ländern und Gemeinden ähnliche Freigaberegeln getroffen werden, soweit die Mittel nach Ablauf vertraglicher Mindestlaufzeiten der Bindungen abgelöst oder zurückgezahlt werden.

Die Änderungen im Absatz 1 Satz 1 — Erstreckung des Geltungsvorbehalts auf Absatz 5 — und in Absatz 7 Satz 1 — Präzisierung des Ablösungsbegriffs entsprechend § 69 II. WoBauG und Streichung des Zusatzes für die Nachzahlung des Schuldnachlasses — folgen aus der Neufassung des Absatzes 5.

Zu Nummer 6 (§ 16 a WoBindG)

Bei der Änderung des Absatzes 1 handelt es sich um eine Folge aus der Neufassung des § 16 Abs. 5.

Zu Artikel 3 (Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland)

Da das Zweite Wohnungsbaugesetz im Saarland nicht gilt, bedarf es einer dem Artikel 1 entsprechenden Änderung und Ergänzung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 1982 (Amtsblatt des Saarlandes S. 933), soweit dieses mit den zu ändernden Regelungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes übereinstimmt.

Wegen der Begründung der einzelnen Änderungen und Ergänzungen wird auf die Ausführungen zu den entsprechenden Vorschriften des zweiten Wohnungsbaugesetzes verwiesen, und zwar im einzelnen:

für Artikel 3 Nr. 1 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 3 (§§ 12 a, 12 b II. WoBauG)

- für Artikel 3 Nr. 2 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 4 (§ 25 Abs. 2 II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 3 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 5 (§ 26 II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 4 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 15 (§ 48 II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 5 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 6 (§ 29 Abs. 3 II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 6 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 11 (§ 39 II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 7 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 12 (§ 40 II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 8 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 33 Abs. 3 und 4 II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 9 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 8 (§ 35 Abs. 2 und 3 II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 10 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 10 (§ 36 a II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 11 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 13 (§ 42 Abs. 2, 3 und 4 II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 12 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 14 (§ 45 Abs. 2, 8 und 9 II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 13 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 16 (§ 50 Abs. 2 II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 14 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 22 (§ 62 a—62 g II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 15 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 11 (§ 39 II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 16 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 32 (§ 90 II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 17 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 33 (§ 92 II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 18 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 37 (§ 95 II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 19 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 38 (§ 96 II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 20 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 31 und 41 (§§ 86 d und 115 b II. WoBauG)
- für Artikel 3 Nr. 21 auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 41 (§ 105 Abs. 2 und 3 II. WoBauG).
- Zu Artikel 4 (Änderung des Wohngeldgesetzes)**
- Zu Artikel 5 (Änderung des Gesetzes zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau)**
- Zu Artikel 6 (Änderung des Einkommensteuergesetzes)**
- Zu Artikel 7 (Änderung des Wohnungsbau-Prämiengesetzes)**
- Zu Artikel 8 (Änderung des Bundesversorgungsgesetzes)**
- Zu Artikel 9 (Änderung über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung)**
- In den in Artikel 4 bis 9 genannten Gesetzen folgt die Streichung von Einzelregelungen, die auf Grund der Schaffung des Rechtsinstituts der Wohnbesitzwohnungen entstanden sind, aus der Aufhebung dieses Rechtsinstituts im Zweiten Wohnungsbaugesetz.
- Zu Artikel 10 (Aufhebung des Ersten Wohnungsbaugesetzes)**
- Bis zum Jahre 1956 erfolgte die staatliche Förderung des sozialen Wohnungsbaues nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz. Sie wurde dann im Anschluß an den zeitlichen Geltungsbereich dieses Gesetzes auf das Zweite Wohnungsbaugesetz übergeleitet und nach dessen Vorschriften fortgeführt, ohne daß das Erste Wohnungsbaugesetz formell aufgehoben wurde. Seitdem sind für die nach beiden Wohnungsbaugesetzen geförderten Wohnungen weitgehend einheitliche Regelungen im Wohnungsbindungsgesetz, in der Zweiten Berechnungsverordnung und in der Neubaumietenverordnung 1970 getroffen worden, die auch für solche Wohnungsbestände (z. B. für Bergarbeiterwohnungen) gelten, die — ohne nach den beiden Wohnungsbaugesetzen gefördert zu sein — öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne dieser Gesetze sind. Dadurch sind die Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes größtenteils gegenstandslos geworden. Lediglich im Land Berlin bleiben die mietpreisrechtlichen Vorschriften dieses Gesetzes gemäß § 18 der in Berlin geltenden Fassung des Zweiten Bundesmietengesetzes bis zum Ablauf des 31. Dezember 1989 noch in Kraft. Mit dieser einzigen zeitlich befristeten Ausnahme kann das Gesetz daher aufgehoben werden.

Die Bindung der Rückflüsse nach § 17 des Gesetzes („lex Lipinski“) zur Förderung von Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues wird durch die Aufhebung des Gesetzes nicht berührt, weil § 20 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes eine gleichgelagerte umfassende Rückflußbindung enthält.

Zu Artikel 11 (Aufhebung des Gesetzes über Investitionszuschüsse für Mietwohnungen, Genossenschaftswohnungen und Wohnheime im sozialen Wohnungsbau)

Das Gesetz wird nicht mehr angewandt; es ist daher zu streichen.

Zu Artikel 12 (Aufhebung einer Rechtsverordnung)

Mit der Aufhebung des Ersten Wohnungsbaugesetzes wird gleichzeitig auch die auf der Ermächtigung in § 5 Satz 2 dieses Gesetzes beruhende Bürgerschaftsverordnung außer Kraft gesetzt. Sie ist gegenstandslos. Die Übernahme von Bürgschaften und Gewährleistungen durch den Bund richtet sich nach § 24 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und den mit den Ländern abgeschlossenen Verwaltungsvereinbarungen.

Zu Artikel 13 (Außerkräftreten einer Rechtsverordnung)

Die außer Kraft tretende Landesverordnung beruht auf der Ermächtigung des § 108 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der seit der Neufassung des Gesetzes vom 1. September 1976 (BGBl. I S. 2673) als gegenstandslos bezeichnet wird. Die von der Landesverordnung betroffenen Fälle sind abgewickelt, insbesondere seitdem die Kostenmiete durch das Wohnungsbindungsgesetz für alle nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz geförderten Wohnungen zugelassen ist.

Zu Artikel 14 (Neubekanntmachung)

Zu Artikel 15 (Saarklausel)

Zu Artikel 16 (Berlin-Klausel)

Zu Artikel 17 (Inkräfttreten)

Die in den Artikeln 14 bis 17 getroffenen Regelungen enthalten die üblichen Schlußbestimmungen.

Stellungnahme
des Bundesrates

zum

Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung wohnungsrechtlicher
Vorschriften (Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz 1984 -
WoVereinfG 1984)

Der Bundesrat hat in seiner 543. Sitzung am 16. November 1984 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus der Anlage ersichtlich Stellung zu nehmen.

Anlage

S t e l l u n g n a h m e
zum
Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung
wohnungsrechtlicher Vorschriften
(Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz 1984 -
WoVereinfG 1984)

1. Zu Art. 1 vor Nr. 1, zu Nr. 5 Buchst. a (§ 1 Abs. 2 Satz 5,
§ 26 Abs. 1 Satz 3 II. WoBauG)
Zu Art. 3 vor Nr. 1, zu Nr. 3 Buchst. a (§ 1 Abs. 2 Satz 5,
§ 15 Abs. 1 Satz 3 WoBauG Saar)

In Art. 1 ist vor Nummer 1 folgende Nummer 01 einzufügen:

"01. In § 1 Abs. 2 Satz 5 werden die Worte 'und Dauer-
wohnbesitz' gestrichen."

und

in Art. 3 ist vor Nummer 1 folgende Nummer 01 einzufügen:

"01. In § 1 Abs. 2 Satz 5 werden die Worte 'und Dauerwohnbesitz' gestrichen."

Als Folge ist

in Art. 1 Nr. 5 der Buchstabe a wie folgt zu fassen:

"a) In Absatz 1 Satz 3 werden die Worte 'Dauerwohnbesitz durch den Bau von Wohnbesitzwohnungen und' gestrichen",
und

in Art. 3 Nummer 3 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

"a) In Absatz 1 Satz 3 werden die Worte 'Dauerwohnbesitz durch den Bau von Wohnbesitzwohnungen und' gestrichen."

Begründung:

Die Gesetzesänderung dient u.a. der Aufhebung der bisherigen Regelungen über Wohnbesitzwohnungen. "Dauerwohnbesitz" muß nach § 26 Abs. 1 Satz 3 II. WoBauF als Oberbegriff für Wohnbesitzwohnungen und Genossenschaftswohnungen angesehen werden. Ein solcher Oberbegriff erübrigt sich, da für Genossenschaftswohnungen in den §§ 13 und 66 ausreichende Regelungen getroffen sind und Regelungen über die Wohnbesitzwohnungen entfallen.

2. Zu Art. 1 nach Nr. 3 (§ 20 Abs. 1 II. WoBauG)
Nach Art. 3 (§ 74 Abs. 2 StBauFG)

In Art. 1 ist nach Nummer 3 folgende Nummer 3 a einzufügen:

"3 a. In § 20 Abs. 1 werden nach den Worten 'des sozialen Wohnungsbaues' die Worte 'oder zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen' eingefügt."

und

nach Art. 3 ist folgender Art. 3 a einzufügen:

"Artikel 3 a

Änderung des Gesetzes über städtebauliche
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in
den Gemeinden

§ 74 Abs. 2 des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2319), zuletzt geändert durch, wird aufgehoben."

Begründung

Die Entwicklung im Wohnungs- und Städtebau ist davon gekennzeichnet, daß im Wohnungsbau angesichts des erreichten hohen Versorgungsgrades langfristig mit einer geringeren Nachfrage gerechnet werden kann, im Städtebau aber ein erheblicher Investitionsstau entstanden ist.

Bis zum Jahre 1990 wird derzeit bundesweit der Investitionsbedarf für die Stadt-
sanierung nach einer Erhebung des Deutschen
Städtetages auf rd. 190 Mrd. DM geschätzt.
Diese Feststellung läßt es angezeigt
erscheinen, eine wesentliche Erweiterung
der Verwendungsmöglichkeiten für Wohnungs-
baurückflüsse zu schaffen.

Eine Verstetigung der Förderung des Städte-
baues auf einem wesentlich höheren Niveau
als bisher setzt voraus, daß entsprechend
mehr Förderungsmittel zur Verfügung
stehen. Eine wesentliche Aufstockung ist
möglich, wenn Mittel, die bisher aus-
schließlich für die Wohnungsbauförderung
vorgesehen waren, zukünftig auch zur
Förderung von städtebaulichen Sanierungs-
und Entwicklungsmaßnahmen eingesetzt
werden können, ohne daß für die Länder
aus der bisher gemeinsamen Wohnungsbauförderung mit dem Bund eine Mehrbelastung
entsteht.

Die angestrebte Neuregelung ist auch aus ar-
beitsmarktpolitischen Gründen sinnvoll. In fa-
keinem anderen Bereich werden durch staat-
liche Förderung so hohe Investitionen
angestoßen oder ausgelöst wie im Bereich
der Städtebauförderung.

In finanzieller Hinsicht beinhaltet die
Neuregelung eine Umschichtung von Rück-
flußmitteln. Ein zusätzlich zu finan-
zierender Aufwand entsteht daraus nicht.
Die Regelung ist insoweit finanzpoli-
tisch neutral.

Im übrigen Folge der vorgeschlagenen Ein-
fügung einer neuen Nummer 3 a.

3. Zu Art. 1 Nr. 4 (§ 25 Abs. 1 II. WoBauG)
Zu Art. 3 Nr. 2 (§ 14 Abs. 1 WoBauG Saar)

In Art. 1 ist die Nummer 4 wie folgt zu fassen:

"4. § 25 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 wird die Zahl '6.300' durch
die Zahl '8.000' ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa))
bb)) (wie Art. 1 Nr. 4 Buchst. a bis c)."
cc))

und

in Art. 3 ist die Nummer 2 wie folgt zu fassen:

"2. § 14 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 wird die Zahl '6300' durch
die Zahl '8.000' ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa))
bb)) (wie Art. 3 Nr. 2 Buchst. a bis c)."
cc))

Begründung:

Die Erhöhung des in § 25 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG bestimmten Zusatzbetrags von 6.300 DM auf 8.000 DM verfolgt vorrangig das familienpolitische Ziel, die Förderungsvoraussetzungen im sozialen Wohnungsbau für Familien mit mindestens einem Kind zu erleichtern. Mit der Erhöhung des Zusatzbetrags wird für diesen Personenkreis nicht nur der seit der letzten Erhöhung der Einkommensgrenzen fortgeschrittenen Lohn- und Preisentwicklung Rechnung getragen, sondern darüber hinaus auch eine familienpolitisch erforderliche Korrektur zugunsten (junger) Familien mit Kindern vorgenommen.

Folgeänderung im WoBauG Saar.

4. Zu Art. 1 Nr. 4 (§ 25 Abs. 2 II. WoBauG)
Art. 3 Nr. 2 (§ 14 Abs. 2 WoBauG Saar)

Bei der Ermittlung der maßgebenden Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG werden Erwerbstätigen- und Nichterwerbstätigenhaushalte gleichbehandelt, da in beiden Fällen die Bruttoeinnahmen bei der Ermittlung der Einkommensgrenze zugrunde gelegt werden. Der Erwerbstätigenhaushalt muß jedoch von diesen Bruttoeinnahmen noch Steuern und Sozialversicherungsbeiträge entrichten, während beim Nichterwerbstätigenhaushalt in der Regel die Bruttoeinnahmen im wesentlichen mit den Nettoeinnahmen identisch sind. Hierdurch werden die Erwerbstätigenhaushalte erheblich benachteiligt, ohne daß hierfür ein sachlich einleuchtender Grund vorliegt.

- 7 -

Die Beseitigung der erheblichen Benachteiligung der Erwerbstätigenhaushalte ist auch deshalb dringend geboten, weil infolge der seit der letzten Änderung des § 25 II. WoBauG im Mai 1980 eingetretenen nominellen Einkommenssteigerungen die Mehrheit der Erwerbstätigenhaushalte nicht mehr zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt ist. Der normale Facharbeiter liegt zum Beispiel in aller Regel bereits deutlich über den Einkommensgrenzen, ohne daß seit 1980 eine nennenswerte Reallohnsteigerung zu verzeichnen ist. Der soziale Wohnungsbau ist damit - entgegen dem in § 1 II. WoBauG formulierten Auftrag - nicht mehr für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet. Entsprechendes gilt für § 14 WoBauG Saar.

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren Vorschläge zur Beseitigung der genannten Benachteiligungen bei der Berechnung des maßgeblichen Einkommens zu unterbreiten. Dabei sollte aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung der Abzug von Pauschalbeiträgen für Steuern und Versicherungsleistungen vom Bruttoeinkommen ins Auge gefaßt werden, wie dies bereits im Wohngeldgesetz geregelt ist.

5. Zu Art. 1 nach Nr. 10 (§ 37 II. WoBauG)

Es treten immer wieder erhebliche Mißstände bei der Betreuung von Bauherren nach § 37 II. WoBauG und nach § 34 c der Gewerbeordnung in Verbindung mit der Makler- und Bauträggerverordnung auf. Die Bundesregierung wird daher gebeten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren Vorschläge zur Ausräumung dieser Mißstände zu machen, insbesondere zur Koordinierung der beiden Vorschriften.

6. Zu Art. 1 Nr. 11, 28 Buchst. a (§§ 39 Abs. 1, 2, § 82 Abs. 1 II. WoBauG)
Art. 3 Nr. 15 (§ 42 Abs. 1 Satz 2 WoBauG Saar)

In Art. 1 Nr. 11 ist § 39 Abs. 1 wie folgt zu fassen:

"(1) Mit öffentlichen Mitteln soll nur der Bau von angemessen großen Wohnungen innerhalb der nachstehenden Grenzen gefördert werden:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Familienheime mit nur einer Wohnung | 130 Quadratmeter, |
| 2. Familienheime mit zwei Wohnungen | 200 Quadratmeter, |
| 3. eigengenutzte Eigentumswohnungen
und Kaufeigentumswohnungen | 120 Quadratmeter, |
| 4. andere Wohnungen in der Regel | 90 Quadratmeter. |

Bei Familienheimen mit zwei Wohnungen darf keine der Wohnungen 130 Quadratmeter übersteigen. Die zweite Wohnung darf nur als abgeschlossene Wohnung gefördert werden."

und

in Art. 1 Nr. 11 ist § 39 Abs. 2 vor der Nummer 1 wie folgt zu fassen:

"Eine Überschreitung der in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 und Satz 2 genannten Wohnflächengrenzen ist zulässig,".

Als Folge ist

in Art. 1 Nr. 28 Buchst. a das Zitat "Satz 2 und 3" zu ersetzen durch das Zitat "Satz 1 Nr. 1 bis 4 und Satz 2", und

in Art. 3 Nr. 15 ist vor Buchstabe a folgender Buchstabe Oa einzufügen:

"Oa. Absatz 1 Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

'Bei Familienheimen mit zwei Wohnungen darf keine der Wohnungen 156 Quadratmeter übersteigen.'"

Begründung:

Die Sätze 1 und 2 des § 39 Abs. 1 i.d.F. des Gesetzentwurfs könnten so ausgelegt werden, daß die in Satz 2 genannten Wohnflächengrenzen stets die angemessen großen Wohnflächen im Sinne des Satzes 1 bezeichnen. Eine solche Auslegung würde aber der Tatsache nicht gerecht, daß die Umstände des Einzelfalls sehr unterschiedlich gelagert sind. Nach der beantragten Fassung muß stets aufgrund der Umstände des Einzelfalls geprüft werden, welche Wohnfläche innerhalb der Höchstgrenze angemessen ist.

Die Neufassung der Sätze 3 und 4 des § 39 Abs. 1 dient der Klarstellung, daß die Wohnflächengrenze der zweiten Wohnung in einem Familienheim die der Eigentümerwohnung nicht überschreiten darf. Gleichzeitig wird mit der vorgesehenen Änderung die (auch schon im geltenden Gesetzeswortlaut enthaltene) mißverständliche Formulierung des Satzes 4 des Entwurfs beseitigt.

Die Verweisung auf die "sich nach Absatz 1 ergebenden Wohnflächengrenzen" ist unzutreffend, wenn man ausgehend von der unter Buchstabe a vorgeschlagener Fassung des § 39 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG oder aufgrund einer dieser Fassung entsprechenden Interpretation des Gesetzentwurfs stets nur die - angemessene - Wohnfläche als förderungsfähig ansieht. Eine Überschreitung der (nach Absatz 1) angemessenen Wohnfläche kann begrifflich nicht zulässig sein.

7. Zu Art. 1 Nr. 11 (§ 39 Abs. 2 Nr. 1 II. WoBauG)

In Art. 1 Nr. 11 ist in § 39 Abs. 2 Nr. 1 das Wort "wenn" durch das Wort "soweit" zu ersetzen.

Begründung:

Klarstellung, daß die Bewilligungsstelle das Maß der angemessenen Mehrfläche zu beurteilen hat.

8. Zu Art. 1 Nr. 11 (§ 39 Abs. 3 II. WoBauG)

In Art. 1 Nr. 11 ist § 39 Abs. 3 wie folgt zu fassen:

"(3) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden oder die von ihnen bestimmten Stellen können weitere Abweichungen von den Wohnflächengrenzen zulassen."

Begründung:

Der Gesetzentwurf schränkt den Handlungsspielraum der Verwaltungsbehörden gegenüber der geltenden Rechtslage ein. Insbesondere könnten sogar geringfügige Überschreitungen der Wohnflächengrenzen nur noch dann zugelassen werden, wenn sich die Sachverhalte einer "vergleichbaren Fallgruppe" zuordnen ließen. Das ist im Ergebnis zu eng, führt bei der Anwendung des unbestimmten Rechtsbegriffs "vergleichbare Fallgruppe" zu Rechtsunsicherheit und zusätzlichem Verwaltungsaufwand und greift im Hinblick auf § 82 Abs. 5 II. WoBauG in die bewährte Praxis beim steuerbegünstigten Wohnungsbau ein. Daher soll der geltende Absatz 6 des § 39 II. WoBauG unverändert übernommen werden.

9. Zu Art. 1 Nr. 14 (§ 45 II. WoBauG)
Zu Art. 3 Nr. 12 (§ 27 WoBauG Saar)

In Art. 1 ist in Nummer 14 folgender Buchstabe 0a einzufügen:

"0a) In Absatz 1 werden die Sätze 2 und 3 wie folgt gefaßt:

'Das Familienzusatzdarlehen beträgt für Bauherren mit zwei Kindern 4.000 Deutsche Mark und für Bauherren mit drei Kindern 7.000 Deutsche Mark. Für jedes weitere Kind erhöht es sich um 5.000 Deutsche Mark.'

und

in Art. 1 ist in Nummer 14 folgender Buchstabe a1 einzufügen:

"a1) In Absatz 4 wird folgender neuer Satz angefügt:

'Für die Verzinsung und die Tilgung von nach dem (Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) gewährten Familienzusatzdarlehen gilt § 44 Abs. 2 bis 5 entsprechend.'

Als Folge sind in Artikel 3 Nummer 12 folgende Buchstaben 0a und a1 einzufügen:

"0a) In Absatz 1 werden die Sätze 2 und 3 wie folgt gefaßt:

'Das Familienzusatzdarlehen beträgt für Bauherren mit zwei Kindern 4.000 Deutsche Mark und für Bauherren mit drei Kindern 7.000 Deutsche Mark. Für jedes weitere Kind erhöht es sich um 5.000 Deutsche Mark.'

a1) In Absatz 4 wird folgender neuer Satz angefügt:

'Für die Verzinsung und die Tilgung von nach dem (Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) gewährten Familienzusatzdarlehen gilt § 26 Abs. 2 bis 5 entsprechend.'

Begründung:

zu Buchst. 0a - neu -:

Die beantragte Erhöhung des Familienzusatzdarlehens verfolgt das familienpolitische Ziel, Familien mit Kindern - trotz der seit der letzten Anhebung der Familienzusatzdarlehen erheblich gestiegenen Grundstücks- und Baupreise - den Bau oder Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern. Die Förderung der Wohneigentumsbildung gerade in der Hand von Familien mit Kindern ist darüber hinaus auch von sozialpolitischer und vermögenspolitischer Bedeutung.

Die Ungleichbehandlung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen, die mit der Streichung des bisherigen § 45 Abs. 1 Satz 3 entfallen soll, erscheint insbesondere deshalb nicht gerechtfertigt, weil für Familien mit Kindern in Ballungsgebieten regelmäßig nur der Erwerb von Eigentumswohnungen in Betracht kommen dürfte und deren Preise die Preise von Familienheimen in ländlichen Bereichen erreichen.

Zu Buchst. a1 - neu -:

Durch die vorgeschlagene Anpassung der Zins- und Tilgungskonditionen für Familienzusatzdarlehen an die für Landesbaudarlehen wird die Darlehensverwaltung vereinfacht. Ein Auseinanderfallen der Tilgungszeitpunkte wird vermieden. Im Übrigen ist es nicht einzusehen, daß Familienzusatzdarlehen noch zinsfrei laufen und getilgt werden - nämlich über 65 Jahre -, wenn der Grund für ihre Gewährung, also die im Familienhaushalt bei Baubeginn befindlichen Kinder, längst nicht mehr vorliegt.

10. Zu Art. 1 nach Nr. 16 (§ 51 II. WoBauG)

In Art. 1 ist nach Nummer 16 folgende Nummer 16 a einzufügen:

"16a. In § 51 wird folgender Satz angefügt:

'Sie kann auch mit der Auflage verbunden werden, daß höhere Grundstücks- und Baukosten als sie in der bewilligten Wirtschaftlichkeitsberechnung veranschlagt worden sind in spätere Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht eingesetzt werden dürfen.'"

Begründung:

Die Ergänzung des § 51 II. WoBauG dient dazu, daß die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel festgelegten Ansätze für die Grundstücks- und Baukosten nicht mehr abgeändert werden können.

Damit werden die Bauherren schon bei der Bewilligung zu ordnungsgemäßer Kalkulation gezwungen, und eine Nachsubventionierung bzw. Mieterhöhung aufgrund erhöhter Kosten kann ausgeschlossen werden. Die Änderung würde den Bewilligungsstellen die Möglichkeit bieten, wirklich nur die kostengünstigen Bauvorhaben zu fördern, da die Bauherren ohne Aussicht

auf Nachsubventionierung bzw. Mieterhöhung in einer echten Wettbewerbssituation wären. Die Regelung ermöglicht insgesamt mehr Freiheit und Flexibilität bei der Förderung.

11. Zu Art. 1 Nr. 17 (§ 53 II. WoBauG)

Art. 1 Nr. 17 ist zu streichen.

Begründung:

§ 53 II. WoBauG tritt mit Ablauf des 31.12.1984 ohnehin außer Kraft (Art. IV § 4 Abs. 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14.07.1964, BGBl. I S. 457).

Nach dem Stand des laufenden Gesetzgebungsverfahrens ist es auszuschließen, daß das Gesetz vor diesem Zeitpunkt in Kraft tritt. Träte es am 01.01.1985 in Kraft, wäre die Nummer 17 überflüssig. Tritt es, wie anzunehmen, noch später in Kraft, ist die erklärte Aufhebung des § 53 II. WoBauG darüber hinaus unrichtig, weil sie ins Leere stößt.

Es begegnet - auch aus Gründen der Rechtsklarheit - grundsätzlichen Bedenken, wenn ein Gesetz eine Norm aufhebt, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens bereits außer Kraft getreten ist.

12. Zu Art. 1 Nr. 26 (§ 70 Abs. 4 Satz 2 II. WoBauG)
Zu Art. 3 nach Nr. 14 (§ 35 Abs. 4 Satz 2 WoBauG Saar)

In Art. 1 ist Nummer 26 wie folgt zu fassen:

"26. § 70 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 4 Satz 2 werden nach den Worten
'zugunsten des sozialen Wohnungsbaues' eingefügt
die Worte
'oder zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs-
und Entwicklungsmaßnahmen';

b) Absatz 6 wird wie folgt gefaßt:

'(6) Die Absätze 4 und 5 (wie in Art. 1 Nr. 26
des Gesetzentwurfes).''

Als Folge ist in Artikel 3 nach Nummer 14 folgender
Nummer 14 a einzufügen:

"14a. In § 35 Abs. 4 Satz 2 werden nach den Worten 'zugunsten
des sozialen Wohnungsbaues' die Worte eingefügt
'oder zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs-
und Entwicklungsmaßnahmen.'".

Begründung:

Die Entwicklung im Wohnungs- und Städte-
bau ist davon gekennzeichnet, daß im
Wohnungsbau angesichts des erreichten
hohen Versorgungsgrades langfristig mit
einer geringeren Nachfrage gerechnet
werden kann, im Städtebau aber ein er-
heblicher Investitionsstau entstanden
ist.'

Bis zum Jahre 1990 wird derzeit bundesweit der Investitionsbedarf für die Stadtsanierung nach einer Erhebung des Deutschen Städtetages auf rd. 190 Mrd. DM geschätzt. Diese Feststellung läßt es angezeigt erscheinen, eine wesentliche Erweiterung der Verwendungsmöglichkeiten für Wohnungsbaurückflüsse zu schaffen.

Eine Verstärkung der Förderung des Städtebaues auf einem wesentlich höheren Niveau als bisher setzt voraus, daß entsprechend mehr Förderungsmittel zur Verfügung stehen. Eine wesentliche Aufstockung ist möglich, wenn Mittel, die bisher ausschließlich für die Wohnungsbauförderung vorgesehen waren, zukünftig auch zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen eingesetzt werden können, ohne daß für die Länder aus der bisher gemeinsamen Wohnungsbauförderung mit dem Bund eine Mehrbelastung entsteht.

Die angestrebte Neuregelung ist auch aus arbeitsmarktpolitischen Gründen sinnvoll. In fast keinem anderen Bereich werden durch staatliche Förderung so hohe Investitionen angestoßen oder ausgelöst wie im Bereich der Städtebauförderung.

In finanzieller Hinsicht beinhaltet die Neuregelung eine Umschichtung von Rückflußmitteln. Ein zusätzlich zu finanzierender Aufwand entsteht daraus nicht. Die Regelung ist insoweit finanzpolitisch neutral.

13. Zu Art. 1 nach Nr. 30 (§ 88 Abs. 1 II. WoBauG)
Zu Art. 3 nach Nr. 19 (§ 51a Abs. 1 WoBauG Saar)

Nach Nummer 30 ist folgende Nummer 30 a einzufügen:

"30a. In § 88 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

'Die Vorschriften der §§ 29 bis 38, 41, 49 bis 51
finden entsprechende Anwendung.'

Als Folge ist in Art. 3 nach Nummer 19 folgende Nummer 19a einzufügen:

"19a. In § 51a Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

'Die Vorschriften der §§ 18 bis 19a, 21a bis 23
und 28 finden entsprechende Anwendung.'

Begründung:

Die künftig für entsprechend anwendbar zu erklärenden Regelungen gelten ihrem Wortlaut nach nur für die Fälle einer Bewilligung öffentlicher Mittel im Sinne von § 6 Abs. 1 II. WoBauG. Ihrem Inhalt und ihren Zielsetzungen nach haben die Vorschriften jedoch dieselbe Bedeutung für die Bewilligung von Mitteln nach dessen §§ 88 ff.. Dies gilt z.B. für die Vorschriften über die Aufstellung von Wohnungsbauprogrammen ebenso wie für die Regelungen über die Leistungsfähigkeit von Bauherr und Betreuer, die angemessene Eigenleistung, den fehlenden Rechtsanspruch, die städtebaulichen Voraussetzungen, die Finanzierungsbeiträge Dritter und die Baukosten.

Die bisher in § 88 fehlende Verweisung zwang die Länder dazu, in den Verwaltungsvorschriften eigene Regelungen zu treffen. Darauf könnte in Zukunft verzichtet werden. Dies würde zu Vereinfachungen für alle Bundesländer und zu mehr Vereinheitlichung auf Bundesebene führen.

Entsprechendes gilt für das WoBauG Saar.

14. Zu Art. 1 Nr. 32 (§ 90 II. WoBauG)
Zu Art. 3 Nr. 16 (§ 45 WoBauG Saar)

In Art. 1 ist Nummer 32 zu streichen.

Als Folge ist in Art. 3 die Nummer 16 zu streichen.

Begründung:

Die Streichung der Absätze 1 und 2 des § 90 würde den derzeitigen Bestrebungen für kostengünstiges Bauen zuwiderlaufen. Diese Vorschriften dienten bisher als nachdrücklicher Hinweis an die für die Erschließungsplanung zuständigen kommunalen Behörden, im sozialen Wohnungsbau geringstmögliche Anforderungen zu stellen. Dieser Hinweis verliert mit der Bezugnahme auf allgemein geltende Vorschriften des BBauG an Gewicht. Deshalb sollten die zur Streichung vorgesehenen Absätze aufrechterhalten werden, auch wenn die Streichung ansonsten gerechtfertigt wäre.

15. Zu Art. 1 Nr. 41 (§ 105 Abs. 2 II. WoBauG)
Zu Art. 3 Nr. 21 (§ 56 Abs. 2 WoBauG Saar)

In Art. 1 Nr. 41 ist das Zitat "105 Abs. 2 und 3" zu ersetzen durch das Zitat "105 Abs. 3".

Als Folge ist in Artikel 3 die Nummer 21 wie folgt zu fassen:

"21. In § 56 wird Absatz 3 aufgehoben."

Begründung:

Notwendige Berichtigung.

16. Zu Art. 2 (§§ 2 a, 2 b WoBindG)

In letzter Zeit sind bei Umwandlungen von öffentlich geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen verschiedentlich Versuche festgestellt worden, die Mitteilungspflicht nach § 2 a des Wohnungsbindungsgesetzes und das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 2 b des Wohnungsbindungsgesetzes zu umgehen. Diese Versuche müssen abgewehrt werden, um die Rechte der Mieter bei der Umwandlung von öffentlich geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nicht zu vermindern. Die Bundesregierung wird deshalb gebeten, im Verlaufe des weiteren Gesetzgebungsverfahrens zweckdienliche Gesetzesänderungen vorzuschlagen.

17. Zu Art. 2 nach Nr. 4 (§§ 8, 8 b, nach 8 b WoBindG)
Art. 3 nach Nr. 13 (nach § 29 WoBauG Saar)

Es sind folgende Nummern 4 a bis 4 c einzufügen:

"4a. In § 8 Abs. 1 Satz 2 werden die Worte 'und 8 b' durch die Worte 'bis 8 c' ersetzt.

4b. In § 8 b wird Absatz 2 gestrichen, im bisherigen Absatz 1 entfällt die Absatzbezeichnung '(1)'.

4c. Nach § 8 b wird folgender § 8 c eingefügt:

'8 c

Nachträgliche Zusammenfassung von Mietwohnungen
zu einer Wirtschaftseinheit

(1) Die Bewilligungsstelle kann zustimmen, daß demselben Eigentümer gehörende Gebäude mit öffentlich geförderten Wohnungen, die bisher selbständige Wirtschaftseinheiten bildeten, oder mehrere bisherige Wirtschaftseinheiten zu einer Wirtschaftseinheit zugesammengefaßt werden, sofern sich die Gebäude oder Wirtschaftseinheiten in derselben Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden befinden und die Wohnungen keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen.

(2) In die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die bisherigen Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen ohne Betriebskosten zu übernehmen. Die öffentlichen Mittel gelten als für sämtliche Wohnungen der neuen Wirtschaftseinheit bewilligt. Die sich ergebende neue Durchschnittsmiete bedarf der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Befinden sich die Gebäude oder Wirtschaftseinheiten in benachbarten Gemeinden und sind aus diesem Grunde mehrere Bewilligungsstellen zuständig, so bedarf die neue Durchschnittsmiete der Genehmigung dieser Bewilligungsstellen.'"

Als Folge ist in Artikel 3 nach Nummer 13 folgende Nummer 13 a einzufügen:

"13 a. Es wird folgender § 29 a eingefügt:

'§ 29 a

Nachträgliche Zusammenfassung
von Mietwohnungen zu einer
Wirtschaftseinheit

Mit Zustimmung der Bewilligungsstelle können demselben Eigentümer gehörende, nach dem 31. Dezember 1959 mit öffentlichen Mitteln geförderte Mietwohnungen, die sich in derselben Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden befinden und keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen, zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt werden. Näheres regeln die Wohnungsbauförderungsbestimmungen.'"

Begründung:

Die rechtliche Möglichkeit, Gebäude oder Wirtschaftseinheiten nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen zu einer Wirtschaftseinheit zusammenzufassen, ist erst durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1973 geschaffen worden. Die Regelung im bisherigen § 8 b Abs. 2 hat sich in den vergangenen Jahren bewährt. Nach geltendem Recht müssen die Gebäude und Wirtschaftseinheiten, die zusammengefaßt werden sollen, "in örtlichem Zusammenhang" stehen. Diese Voraussetzung hat in der Praxis zu Auslegungsschwierigkeiten geführt. Aus diesem Grunde, vor

allem aber, um eine breitere Ausgangsbasis zu schaffen, soll es zukünftig zugelassen sein, Gebäude und Wirtschaftseinheiten zusammenzufassen, die sich in derselben Gemeinde befinden. In dicht besiedelten Gebieten soll eine Zusammenfassung auch über die Gemeindegrenze hinaus zugelassen werden. Dabei soll auf die Voraussetzung, daß die zusammenzufassenden Wohnungen keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen dürfen, nicht verzichtet werden.

Die Zusammenfassung von Gebäuden und Wirtschaftseinheiten stellt nach wie vor einen entscheidenden Beitrag zum Abbau von Mietverzerrungen dar. Ihre Bedeutung soll dadurch zum Ausdruck gebracht werden, daß für ihre Rechtsgrundlage eine eigene Vorschrift geschaffen wird.

Bei den Änderungen der §§ 8 und 8 b handelt es sich um Folgeänderungen aufgrund der neuen Vorschrift des § 8 c.

Mit dieser Stellungnahme werden die entsprechenden Vorschläge zum Entwurf eines Wohnungsbaupolitikgesetzes 1981 wiederholt, die seinerzeit im wohnungspolitischen Kompromiß vom Dezember 1981 nicht verwirklicht wurden.

Im übrigen notwendige Folgeänderung. Das Wohnungsbindungsgesetz gilt nicht im Saarland. Das mit der Einfügung eines § 8 c in das Wohnungsbindungsgesetz verfolgte Anliegen besteht jedoch auch für das Saarland.

Auch hier sollte die rechtliche Möglichkeit zur nachträglichen Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten gegeben sein. Dies geschieht durch die Einfügung eines § 29 a in das WoBauG Saar.

18. Zu Art. 2 Nr. 5 Buchst. b (§ 16 Abs. 5 WoBindG)

In Buchstabe b ist an § 16 Abs. 5 folgender Satz 3 anzufügen:

"Eine Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, gilt als eigengenutzt, wenn sie vom Eigentümer oder seinen Angehörigen selbst genutzt wird."

Begründung:

Nach der vorgeschlagenen Regelung soll - wie bereits in Absatz 4 - zwischen sog. "geborenen" und "gekorenen" Eigentumswohnungen unterschieden werden. Während bei den ursprünglich als Eigentumswohnungen geförderten Wohnungen die Eigennutzung nach § 12 Abs. 1 II. WoBauG lediglich eine Bestimmung zum Bewohnen durch den Wohnungseigentümer oder seine Angehörigen voraussetzt, kann dies in den Fällen des § 16 Abs. 5 WoBindG für durch Umwandlung entstandene Mietwohnungen nicht gelten. Der Begriff "Eigennutzung" kann hier - abweichend von § 12 II. WoBauG - nur bedeuten, daß die Wohnung auch tatsächlich ihrer neuen Bestimmung entsprechend vom Eigentümer oder seinen Angehörigen genutzt wird. Insofern handelt es sich um eine Klarstellung, daß durch den spekalu-

tiven Erwerb umgewandelter Mietwohnungen und deren bloße Bestimmung zur Eigennutzung durch den Erwerber die bestehenden Bindungen zum Nachteil der in den Wohnungen befindlichen Mieter nicht zum Erlöschen gebracht werden können.

19. Zu Art. 2 Nr. 5 (§ 16 Abs. 5 WoBindG)

Im Laufe des weiteren Gesetzgebungsverfahrens sollte geprüft werden, ob nicht der Schutz von Mietern einer Eigentumswohnung es erfordert, über den Bereich der durch Umwandlung öffentlich geförderter Mietwohnungen entstandenen Eigentumswohnungen hinaus den Begriff der "Eigennutzung" nach § 12 Abs. 1 II. WoBauG für die Anwendung des § 16 Abs. 5 WoBindG in der Fassung des Gesetzentwurfs gesetzlich enger zu fassen, wie dies für die durch Umwandlung entstandenen Eigentumswohnungen durch den vorgesehenen Satz 3 des § 16 Abs. 5 WoBindG geschehen soll. Auch die Mieter von Eigentumswohnungen, die als solche errichtet und gefördert worden sind, könnten möglicherweise benachteiligt werden dadurch, daß die bestehenden Bindungen durch die vom Eigentümer getroffene bloße Bestimmung der Wohnung zur Eigennutzung zum Erlöschen gebracht werden.

Dieser Gefahr könnte durch eine Begriffsbestimmung der Eigennutzung dahin Rechnung getragen werden, daß die Wohnung hier - abweichend von § 12 II. WoBauG - auch tatsächlich ihrer neuen Bestimmung entsprechend vom Eigentümer oder seinen Angehörigen genutzt werden muß.

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte ferner geprüft werden, ob es vorteilhaft sein könnte, die erwähnten Regelungen in § 12 II. WoBauG aufzunehmen.

20. Zu Art. 2 Nr. 6 (§ 16 a Abs. 1 WoBindG)

Nach § 16 a Abs. 1 WoBindG entfällt die Bindung an die Kostenmiete auch für Wohnungen vorzeitig, deren Mieter ihre Wohnberechtigung nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 WoBindG nachgewiesen haben. Diese Mieter, die durch die gesetzlichen Regelungen geschützt werden sollen, werden nach den derzeitigen Vorschriften einer bürokratischen Prozedur unterworfen, die für sie keinen Vorteil bringt.

Es sollte daher im weiteren Gesetzgebungsverfahren geprüft werden, ob es nicht zum Schutz der Mieter vor einem nicht verständlichen Aufwand angezeigt ist, die Bindungen insgesamt entfallen zu lassen.

21. Zu Art. 3 Nr. 15 Buchst. b (§ 42 Abs. 5 WoBauG Saar)

In Artikel 3 ist die Nummer 15 wie folgt zu fassen:

"15. In § 42 Abs. 2 Satz 1 Buchstabe b wird vor dem Wort 'persönlichen' das Wort 'besonderen' eingefügt."

Begründung:

Die vorgeschlagene Fassung des § 39 Abs. 3 II. WoBauG (vgl. Ziff. 8 dieses Beschlusses) entspricht der bisher im Saarland geltenden Fassung. Die in Artikel 3 Nr. 15 Buchst. b in § 42 Abs. 5 WoBauG vorgesehene Änderung sollte im Interesse einer möglichst übereinstimmenden Gesetzeslage unterbleiben.

22. Zu Art. 15

Artikel 15 ist wie folgt zu fassen:

"Artikel 15

Die Artikel 1, 2, 10 und 12 gelten nicht im Saarland."

Begründung:

Notwendige Berichtigung der Saarklausel.