

Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

Herausgeber: Der Senator für Justiz · Berlin-Schöneberg

7. Jahrgang Nr. 74

Ausgabetag 22. Dezember 1951

Inhalt

13. 12. 1951	Erstes Wohnungsbaugesetz	1165
13. 12. 1951	Gesetz über die Errichtung eines Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungs- und Bausparwesen	1177
13. 12. 1951	Gesetz über die Rechtswirkungen von Beurkundungen des Standesamts I in Berlin	1178
13. 12. 1951	Verordnung über den Vorbereitungsdienst der Referendare des höheren technischen Verwaltungsdienstes in Berlin	1178

Erstes Wohnungsbaugesetz

Vom 13. Dezember 1951.

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel I

(1) Die Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (BGBl. S. 83) — Anlage 1 —, die Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung) vom 20. November 1950 (BGBl. S. 753) — Anlage 2 — und die Verordnung über die Miethöhe für neugeschaffenen Wohnraum (Mietenverordnung) vom 20. November 1950 (BGBl. S. 759) — Anlage 3 — sowie die bereits erlassenen Ausführungsvorschriften finden in Berlin Anwendung.

(2) Das Gesetz und die beiden Durchführungsverordnungen treten zu dem in Artikel III genannten Zeitpunkt in Berlin in Kraft.

Artikel II

(1) Die Durchführungsverordnungen und Ausführungsvorschriften, die zu dem in Artikel I genannten Gesetz noch erlassen werden, finden in Berlin Anwendung.

(2) Der Senator für Bau- und Wohnungswesen ist ermächtigt, die Rechtsvorschriften im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin und die Verwaltungsvorschriften im Amtsblatt für Berlin zu verkünden und den Zeitpunkt des Inkrafttretens in Berlin festzustellen.

Artikel III

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Berlin, den 18. Dezember 1951.

Der Regierende Bürgermeister
Dr. Schreiber
Bürgermeister

Anlage 1 (BGBl. S. 83)

Erstes Wohnungsbaugesetz.

Vom 24. April 1950.

TEIL I

Allgemeine Vorschriften

§ 1

(1) Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baues von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), als vordringliche Aufgabe zu fördern mit dem Ziel, daß innerhalb von 6 Jahren möglichst 1,8 Millionen Wohnungen dieser Art geschaffen werden. Der Wohnungsbau soll unter Berücksichtigung der Arbeitsmöglichkeiten namentlich der Wohnraumbeschaffung für die Heimatvertriebenen und die übrigen Bevölkerungsgruppen dienen, die ihre Wohnungen durch Kriegsfolgen verloren haben.

§ 2

Die Förderung des Wohnungsbaues gemäß § 1 erfolgt insbesondere:

- durch Einsatz öffentlicher Mittel (§§ 3, 13 bis 22),
- durch Übernahme von Bürgschaften (§ 5),
- durch Steuervergünstigungen (§§ 7 bis 11),
- durch Bereitstellung von Bauland (§ 12),
- durch Auflockerung der Wohnungszwangswirtschaft (§§ 22 bis 27).

§ 3

(1) Öffentliche Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die zur Förderung des Wohnungsbaues in Form von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen oder Zuschüssen für die nachstellige Finanzierung gewährt werden, sind nur für den sozialen Wohnungsbau nach Maßgabe der §§ 13 bis 22 zu verwenden. Die Landesregierungen setzen die näheren Bedingungen für den Einsatz der öffentlichen Mittel fest.

(2) Nicht als Mittel im Sinne von Absatz 1 gelten:

- a) die in öffentlichen Haushalten gesondert ausgewiesenen Wohnungsfürsorgemittel für Verwaltungsangehörige,
- b) die von Steuerpflichtigen gegebenen Zuschüsse und unverzinslichen Darlehen, für die Steuervergünstigungen gemäß § 7c des Einkommensteuergesetzes gewährt werden,
- c) Grundsteuervergünstigungen.

§ 4

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung den Kapitalsammelstellen die Verpflichtung aufzuerlegen, einen bestimmten Teil ihrer Mittel, die im Rahmen des ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes zur langfristigen Anlage bestimmt und geeignet sind, gemäß den gesetzlichen Vorschriften und Satzungsbestimmungen für die Finanzierung des Wohnungsbaues einzusetzen.

§ 5

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, Bürgschaften und Gewährleistungen für Darlehensverpflichtungen zur Förderung von Maßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens und der damit verbundenen städtebaulichen Maßnahmen bis zu einer Höhe von 100 Millionen DM zu übernehmen. Das Nähere über Voraussetzungen, Bedingungen, Art und Umfang dieser Bürgschaften bestimmt die Bundesregierung durch Rechtsverordnung.

(2) Die Übernahme von Bürgschaften zugunsten einzelner Bauvorhaben erfolgt durch die Länder.

(3) Landesrechtliche Vorschriften über Bürgschaftsübernahmen und Gewährleistungen im Sinne von Absatz 1 bleiben unberührt. Durch die landesrechtlichen Vorschriften soll die Übernahme von Bürgschaften oder Gewährleistungen bis zur Höhe von 90 vom Hundert des Beleihungswertes zugelassen werden.

§ 6

(1) Zum Zwecke der Senkung der Baukosten und der Rationalisierung des Bauvorganges fördert die Bundesregierung:

- a) die Bauforschung,
- b) die Schaffung von Normen für Baustoffe und Bauteile,
- c) die Entwicklung von Typen für Bauten und Bauteile.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über:

- a) die Zulassung von Baustoffen und Bauarten,
- b) die Anwendung von Normen des Deutschen Normenausschusses,
- c) die einheitliche Regelung des Verdingungswesens.

§ 7

(1) Werden nach dem 31. Dezember 1949 Wohnungen bezugsfertig, die durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude geschaffen werden und die nach Größe und Miete (Lasten) den Vorschriften des Absatzes 2 entsprechen, so darf die Grundsteuer auf die Dauer von 10 Jahren nur nach dem Steuermaßbetrag erhoben werden, in dem die neu geschaffenen Wohnungen nicht berücksichtigt sind. Bei dem Wiederaufbau zerstörter oder der Wiederherstellung beschädigter Gebäude ist bis zu dem Zeitpunkt, von dem an die Grundsteuer nach Maßgabe der Fortschreibung des Einheitswertes auf den 21. Juni 1948 erhoben wird, die auf Grund von Grundsteuerbilligkeitsrichtlinien wegen Ertragsminderung gesenkte Grundsteuer zu zahlen.

(2) Begünstigt sind Wohnungen, deren Wohnfläche 80 Quadratmeter nicht übersteigt und für die bei einer Vermietung höchstens die Kostenmiete im Sinne von § 27 Absatz 1 erhoben wird. Diese Wohnfläche kann bis zu

einer Größe von 120 Quadratmetern überschritten werden, wenn die Wohnung zur Unterbringung einer größeren Familie bestimmt oder die Mehrfläche im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist.

(3) Als begünstigte Wohnungen im Sinne von Absatz 2 gelten auch Wohnungen, die zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt werden, sofern nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient.

(4) Werden auf dem Grundstück teils begünstigte, teils andere Wohnungen, gewerbliche oder sonstige Räume geschaffen, so wird für den Teil des Grundstückes, der auf die nicht begünstigten Wohnungen und die gewerblichen oder sonstigen Räume entfällt, die volle Grundsteuer erhoben. Dieser Teil des Grundstückes ist bei Mietwohngrundstücken und bei gemischtgenutzten Grundstücken nach dem Verhältnis der Jahresrohmielten, bei Geschäftsgrundstücken und bei Einfamilienhäusern nach dem Verhältnis des umbauten Raumes zu ermitteln.

§ 8

(1) Im Wege der Landesgesetzgebung kann bestimmt werden, daß für Wohnungen der im § 7 genannten Art, deren Bau erst nach dem 20. Juni 1948 begonnen worden ist oder die an diesem Tage höchstens im Rohbau fertiggestellt waren und die bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, die Grundsteuervergünstigung gemäß § 7 vom 1. April 1951 an gewährt wird. Bei Mietwohnungen ist die Miete in diesem Falle um die bisher in der Miete enthaltene, auf die Wohnung anteilig entfallende Grundsteuer zu senken.

(2) Soweit die Heranziehung zur Grundsteuer bei der Bewilligung von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen oder Zuschüssen im Sinne von § 3 Absatz 1 bereits berücksichtigt worden ist, darf die Grundsteuervergünstigung nicht gewährt werden.

§ 9

(1) Die Grundsteuervergünstigung gemäß § 7 beginnt mit dem 1. April des Jahres, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem das Gebäude oder die Wohnung bezugsfertig geworden ist.

(2) Fallen die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung vor Ablauf des Zeitraumes von 10 Jahren ganz oder teilweise fort, so entfällt insoweit die Vergünstigung mit dem Ablauf des Rechnungsjahres, in dem die Voraussetzungen fortgefallen sind.

§ 10

Dem Bauherrn ist auf Antrag, im Falle des § 7 schon vor Baubeginn, eine Bescheinigung über das Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 7, 8 zu erteilen. Die für das Wohnungswesen zuständigen Obersten Landesbehörden bestimmen die Stelle, die diese Bescheinigung auszustellen hat.

§ 11

Im Land Bayern finden die §§ 7 bis 10 für die Dauer der Geltung des Bayerischen Gesetzes über die Grundsteuerfreiheit und Gebührenfreiheit für den sozialen Wohnungsbau vom 28. November 1949 (GVBl. 1950 S. 30) keine Anwendung.

§ 12

(1) Bund, Länder, Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts und die von ihnen wirtschaftlich abhängigen Gesellschaften haben die Aufgabe, geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau, namentlich für den sozialen Wohnungsbau, zu angemessenen Preisen zu Eigentum oder im Erbbaurecht zu überlassen. Gemeinden und Gemeindeverbände haben darüber hinaus die Aufgabe, nötigenfalls als Bauland geeignete Grundstücke zu beschaffen.

(2) Rechtsansprüche können hieraus nicht hergeleitet werden.

TEIL II

Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau

§ 13

Die Landesregierungen haben bis zum 1. Oktober eines jeden Jahres für das darauf folgende Kalenderjahr ein Wohnungsbauprogramm für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau aufzustellen. Sie stimmen unter Leitung des Bundesministers für Wohnungsbau ihre Programme und deren Finanzierung so aufeinander ab, daß für das Gebiet der Bundesrepublik ein Gesamtprogramm entsteht, welches zur Erfüllung der im § 1 festgelegten Aufgabe ausreicht.

§ 14

(1) Zur Durchführung der Programme der Länder für den sozialen Wohnungsbau werden die Mittel, die der Bund bereitstellt, im Einvernehmen mit den Ländern durch den Bundesminister für Wohnungsbau auf die Länder verteilt.

(2) Die Rückflüsse (Rückzahlung der Darlehenssumme im ganzen oder in Teilen, Zinsen und Tilgungsbeträge) aus den Darlehen, die aus Wohnungsbauförderungs Mitteln des Reiches und des ehemaligen Landes Preußen einschließlich des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds gewährt worden sind, sowie die Rückflüsse aus den durch die Vergebung dieser Mittel begründeten Vermögenswerten sind zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden.

(3) Der Bundesminister für Wohnungsbau kann die Verteilung der Bundesmittel mit Auflagen, insbesondere hinsichtlich des zu begünstigenden Personenkreises, der Sicherung und der Zins- und Tilgungsbedingungen für diese Mittel verbinden. Soweit die Länder die ihnen zugewiesenen Mittel zinsverbilligt oder zinslos einsetzen, wird eine ihnen auferlegte Verpflichtung zur Verzinsung und Tilgung dieser Mittel dem Bunde gegenüber nicht berührt.

§ 15

(1) Die nach dem 1. Januar 1950 fällig werdenden Zinsen und Tilgungsbeträge aus den Umstellungsgrundschulden (Absatz 3) und die weiteren Mittel, die aus den Soforthilfefonds für Wohnungsbauzwecke bereitgestellt werden, sind gemäß den Vorschriften der §§ 70 bis 72 der Soforthilfegesetze (Absatz 3) im Einvernehmen mit den beteiligten Bundesministern auf die Länder zu verteilen und von diesen demgemäß zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues zugunsten der Geschädigten im Sinne von § 31 Ziffern 1, 2 und 4 der Soforthilfegesetze zu verwenden. Aus den Zinsen und Tilgungsbeträgen der Umstellungsgrundschulden sind zur Förderung der Flüchtlingssiedlung im Sinne des Flüchtlingssiedlungsgesetzes vom 10. August 1949 (WiGBl. S. 231) angemessene Teilbeträge zu verwenden. Die Anteile der Mittel, die auf die Flüchtlingssiedlung entfallen, sind von den Landesregierungen zu bestimmen.

(2) Absatz 1 gilt nicht für Zinsen und Tilgungsbeträge aus Umstellungsgrundschulden (Umstellungslasten), die nach Schiffshypotheken entstanden sind.

(3) Umstellungsgrundschulden im Sinne von Absatz 1 sind die durch die folgenden Gesetze begründeten Grundschulden: Gesetz der Verwaltung des Vereinigten Wirtschaftsgebietes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 2. September 1948 (WiGBl. S. 87) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 10. August 1949 (WiGBl. S. 232) sowie die entsprechenden Landesgesetze für Rheinland-Pfalz vom 23. November 1948 (GVBl. S. 409), für Württemberg-Hohenzollern vom 3. Dezember 1948 (RegBl. 1949 S. 3) und für Baden vom 22. Februar 1949 (GVBl. S. 81). Vorschriften der Soforthilfegesetze im Sinne von Absatz 1 sind die Vorschriften des Gesetzes der Verwaltung des Vereinigten Wirtschaftsgebietes zur Milderung dringender sozialer Notstände — Soforthilfegesetz — vom 8. August 1949 (WiGBl. S. 205) und der Soforthilfegesetze für Rheinland-Pfalz vom 6. September 1949 (GVBl. S. 457), für Württemberg-Hohenzollern vom 22. Juli 1949 (RegBl. S. 323) und für Baden vom 20. September 1949 (GVBl. S. 323).

§ 16

(1) Im Rahmen der Wohnungsbauprogramme ist die Errichtung von Eigenheimen und Kleinsiedlungen sowie von Mietwohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern

durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude unter Einsatz öffentlicher Mittel im Sinne von § 3 Absatz 1 vorzusehen (öffentlich geförderte Wohnungen). Dabei sind auch die Wohnbedürfnisse von Alleinstehenden, namentlich von berufstätigen Frauen mit Kindern und von betagten Personen zu berücksichtigen.

(2) In Gemeinden mit Kriegszerstörungen sollen im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung besonders die Wiederherstellung und der Wiederaufbau von Wohnungen gefördert werden.

(3) Bei der Errichtung von Eigenheimen mit Garten und von Kleinsiedlungen sind Bauvorhaben bevorzugt zu fördern, die unter erheblichem Einsatz von Selbsthilfe erstellt werden.

§ 17

(1) Die Wohnfläche der öffentlich geförderten Wohnungen soll mindestens 32 Quadratmeter und höchstens 65 Quadratmeter betragen. Sie kann bei der Errichtung von Wohnungen für Alleinstehende unterschritten werden. Sie kann überschritten werden, wenn die Wohnung zur Unterbringung einer größeren Familie bestimmt oder die Mehrfläche im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist. Die Landesregierungen können durch Rechts- oder allgemeine Verwaltungsvorschriften weitere Ausnahmen zulassen. Die Wohnfläche darf in keinem Fall die im § 7 Absatz 2 angegebenen Grenzen übersteigen.

(2) Die Mieten (Lasten) sind unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Einkommens der Bevölkerungsschichten, für welche diese Wohnungen vorgesehen sind, von den Stellen festzusetzen, welche die Darlehen oder Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln im Sinne von § 3 Absatz 1 bewilligen (Bewilligungsstellen). Die Landesregierungen erlassen Richtsätze für die Mieten (Lasten), die nach Gemeindegrößenklassen, Lage und Ausstattung der Wohnungen unter Berücksichtigung der ortsüblichen Mieten bis zum Betrage von monatlich 1,— DM, in Ausnahmefällen 1,10 DM je Quadratmeter Wohnfläche gestaffelt sind. Die Obersten Landesbehörden können bei Wiederaufbau und Wiederherstellung von Wohnungen, deren Mieten im Zeitpunkt der Zerstörung oder Beschädigung über diese Sätze hinausgingen, eine Überschreitung der Sätze bis zur Höhe der früheren Mieten zulassen.

(3) Öffentliche Mittel im Sinne von § 3 Absatz 1 sind der Höhe nach so einzusetzen und erforderlichenfalls soweit zinsfrei zu stellen, daß unter Berücksichtigung angemessener Bewirtschaftungskosten einschließlich Verzinsung des Fremdkapitals und des Wertes der Eigenleistung, einer ordnungsmäßigen Abschreibung und der Instandhaltungskosten die gemäß Absatz 2 festgesetzten Mieten (Lasten) erzielt werden. Der Wert der Eigenleistung ist hierbei, soweit er 15 vom Hundert der Herstellungskosten nicht übersteigt, mit 4 vom Hundert zu verzinzen; der darüber hinausgehende Betrag ist im Rahmen der Wirtschaftlichkeit in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erststellende Hypotheken zu verzinzen.

(4) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Rahmenvorschriften über die Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung, sowie über die Bildung von Instandhaltungsrückstellungen für öffentlich geförderte Wohnungen zu erlassen.

§ 18

(1) Die Bewilligung der öffentlichen Mittel und die Übernahme von Bürgschaften (§ 5) sollen an Bedingungen geknüpft werden, die der Senkung der Baukosten dienen.

(2) Die Bewilligung der öffentlichen Mittel und die Übernahme von Bürgschaften (§ 5) sind ferner davon abhängig zu machen, daß die Gemeinden an die Grundstückerschließung und den Straßenbau keine höheren Anforderungen stellen als dem Zweck des sozialen Wohnungsbaues entspricht. Dies gilt für einmalige und laufende Abgaben.

§ 19

Wohnungen, die auf Grund eines Erbbaurechts geschaffen werden sollen, dürfen mit öffentlichen Mitteln oder durch die Übernahme von Bürgschaften (§ 5) nur gefördert werden, wenn das Erbbaurecht auf die Dauer von mindestens 99 Jahren bestellt ist. Die Bewilligungsstellen können bei Vorliegen besonderer Gründe zulassen, daß ein Erbbaurecht auf eine kürzere Zeitdauer, mindestens auf 75 Jahre, bestellt wird.

§ 20

(1) Die zuständigen Stellen haben bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel und der Übernahme von Bürgschaften (§ 5) sicherzustellen, daß ohne ihre Zustimmung die gemäß § 17 Absatz 2 festgesetzten Mieten während der Laufzeit des öffentlichen Darlehens oder des verbürgten Darlehens nicht erhöht werden.

(2) Sollen Wohnungen von dem Inhaber eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes geschaffen werden, so sind die Bewilligung der öffentlichen Mittel und die Übernahme von Bürgschaften (§ 5) mit der Auflage zu verbinden, daß mit den Betriebsangehörigen Mietverhältnisse zu vereinbaren sind, die nach Ablauf von 5 Jahren von dem Bestehen der Dienst- oder Arbeitsverhältnisse unabhängig werden. Das gleiche gilt für die Erstellung von Wohnungen, die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines bestimmten gewerblichen Betriebes oder einer bestimmten Art von gewerblichen Betrieben zur Verfügung zu halten sind.

§ 21

(1) Bei der Bewilligung öffentlicher Mittel und der Übernahme von Bürgschaften (§ 5) sind Organe der staatlichen Wohnungspolitik, Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts, gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen und sonstige private Bauherren in gleicher Weise zu berücksichtigen, sofern die Wohnungsbauvorhaben als solche den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechen, die Bauherren die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen und sich verpflichten, die öffentlich geförderten Wohnungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu verwalten. Rechtsansprüche auf Bewilligung öffentlicher Mittel und Übernahme von Bürgschaften können hieraus nicht hergeleitet werden.

(2) Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts sowie gewerbliche Betriebe sollen sich in der Regel eines geeigneten Wohnungsunternehmens oder Organes der staatlichen Wohnungspolitik bedienen.

§ 22

(1) Öffentlich geförderte Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, sollen in der Regel Personen zugeteilt werden, deren Jahreseinkommen die Jahresarbeitsverdienstgrenze der Angestelltenversicherung nicht übersteigt.

(2) Bei der Vergebung dieser Wohnungen steht nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes dem Verfügungsberechtigten das Recht zu, aus einer Vorschlagsliste der Wohnungsbehörde, die mindestens drei Wohnungsuchende, in Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern mindestens fünf Wohnungsuchende für jede Wohnung enthalten muß, innerhalb einer von der Wohnungsbehörde zu bestimmenden angemessenen Frist Mieter auszuwählen. Die Vorschlagsliste darf ausschließlich Wohnungsuchende enthalten, deren Lebensverhältnisse, namentlich in persönlicher, familiärer und sozialer Hinsicht gleichgeartet sind.

(3) Dem Bauherrn ist für den Eigenbedarf auf Antrag die von ihm ausgewählte Wohnung zuzuteilen. Das gleiche gilt für einen Wohnungsuchenden, der zu der Finanzierung der Wohnung selbst oder durch einen Dritten einen nach seinem Einkommen und Vermögen angemessenen Beitrag leistet. Der Beitrag kann auch in Arbeitsleistungen bestehen. Der Beitrag soll, sofern Vermögen nicht vorhanden ist, in der Regel als angemessen angesehen werden, wenn er 20 vom Hundert des steuerpflichtigen Jahreseinkommens des Wohnungsuchenden beträgt.

(4) Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen, land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes geschaffen werden, sind nach seinem Vorschlag an Betriebsangehörige im Rahmen der örtlichen Belegungsrichtlinien zuzuteilen. Dies gilt sinngemäß für Wohnungen, die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige des Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben zur Verfügung zu halten sind und zu deren Finanzierung der Betriebsinhaber angemessen beigetragen hat, sowie für Wohnungen von Genossenschaften, die satzungsgemäß Wohnungen nur an Mitglieder abgeben dürfen.

(5) Dem Bauherrn ist mindestens ein Raum mehr zuzubilligen, als ihm nach seinen persönlichen, familiären und beruflichen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der Wohndichte der Gemeinde üblicherweise zustehen würde. Das gleiche gilt für einen Wohnungsuchenden, dessen Finanzierungsbeitrag einen wesentlichen Teil der Baukosten der Wohnung ausmacht; als wesentlicher Teil der Baukosten soll in der Regel der auf einen Raum durchschnittlich entfallende Betrag der Baukosten angesehen werden.

(6) Soweit nach den Absätzen 3 und 4 ein Anspruch auf Zuteilung einer Wohnung an bestimmte Personen besteht, darf diesen und den zu ihrem Hausstand gehörenden Familienangehörigen eine erforderliche Zuzugsgenehmigung nicht versagt werden.

(7) Nähere Vorschriften über die Vergebung dieser Wohnungen, insbesondere die Ausgestaltung der Vorschlagsliste und das Verfahren der Mieterauswahl sowie den Umfang des Beitrages zur Finanzierung und das Zuteilungsverfahren nach den Absätzen 2 bis 5 erlassen die Landesregierungen. Durch diese Vorschriften ist auch sicherzustellen, daß ein angemessener Teil der Wohnungen für Wohnungsuchende, die zur Leistung eines Beitrages im Sinne von Absatz 3 nicht in der Lage sind, nach Maßgabe von Absatz 2 verfügbar bleibt.

TEIL III

Steuerbegünstigter
und frei finanzierter Wohnungsbau

§ 23

(1) Wohnungen, die durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude unter Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen nach §§ 7, 11 dieses Gesetzes oder nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes, jedoch ohne Einsatz öffentlicher Mittel im Sinne von § 3 Absatz 1 geschaffen und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind (steuerbegünstigte Wohnungen), sind nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes von der Erfassung und Zuteilung durch die Wohnungsbehörden freigestellt.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Wohnungen, die ohne Einsatz öffentlicher Mittel im Sinne von § 3 Absatz 1 und ohne Inanspruchnahme der im Absatz 1 bezeichneten Steuervergünstigungen geschaffen und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind (frei finanzierte Wohnungen).

§ 24

Vermieter, die eine angemessene anderweitige Unterbringung ihrer Mieter auf Grund freier Vereinbarung dadurch ermöglichen, daß sie Wohnungen im Sinne von § 23 schaffen oder schaffen lassen, haben Anspruch auf Zuteilung der dadurch frei gewordenen Räume.

§ 25

Bestehende Vorschriften der Länder, die eine weitergehende Lockerung der Wohnraumbewirtschaftung zur Förderung der Neubautätigkeit enthalten, als sie in den §§ 22 bis 24 vorgeschrieben ist, bleiben unberührt.

§ 26

(1) Auf Wohnungen im Sinne von § 23 dieses Gesetzes sind die Vorschriften des Mieterschutzgesetzes oder die an ihre Stelle getretenen Vorschriften der Länder nicht mehr anzuwenden, soweit sich nicht aus den Absätzen 2 und 4 etwas anderes ergibt.

(2) In das Mieterschutzgesetz wird folgende Vorschrift als § 31 a eingefügt:

„§ 31 a

(1) Die Vorschriften der §§ 1 bis 19 und der §§ 24 bis 31 sind nicht anzuwenden auf Mietverhältnisse über Wohnungen und Wohnräume im Sinne von § 23 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (BGBl. S. 83); § 52 e findet entsprechende Anwendung.

(2) Absatz 1 gilt nicht:

- a) für Mietverhältnisse über Wohnungen oder Wohnräume, für die Grundsteuervergünstigung gemäß § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder gemäß den im § 11 des Ersten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Vorschriften gewährt wird,
- b) für Mietverhältnisse, die vor Inkrafttreten des Ersten Wohnungsbaugesetzes begründet worden sind,
- c) für Mietverhältnisse über Wohnräume, die an Mieter einer unter Mieterschutz stehenden Wohnung im gleichen Wohngebäude vermietet werden.“

(3) In § 1 Absatz 1 des Mieterschutzgesetzes tritt an Stelle des Paragraphen „32“ der Paragraph „31 a“.

(4) Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden, soweit an Stelle der Vorschriften des Mieterschutzgesetzes Vorschriften der Länder getreten sind.

§ 27

(1) Für steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne von § 23 Absatz 1 darf im Rahmen der Vorschriften über die Preisbildung höchstens die Miete erhoben werden, die zur Deckung der Kosten erforderlich ist (Kostenmiete), jedoch mit der Maßgabe, daß bei Wohnungen, für die Steuerbegünstigung nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes in Anspruch genommen wird, die Miete den Betrag von 1,50 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht übersteigen darf; die Obersten Landesbehörden können Ausnahmen zulassen. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften über die Berechnung der Kostenmiete sowie über die Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung zu erlassen.

(2) Auf frei finanzierte Wohnungen im Sinne von § 23 Absatz 2 finden die Vorschriften über die Preisbildung keine Anwendung (Marktmiete).

TEIL IV

Schluß- und Übergangsvorschriften

§ 28

Die in diesem Gesetz für Wohnungen getroffenen Vorschriften gelten für einzelne Wohnräume entsprechend.

§ 29

Die §§ 3, 16 bis 20 finden keine Anwendung auf öffentlich geförderte Wohnungsbauvorhaben, für die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits ein Antrag bei der Bewilligungsstelle auf Gewährung eines öffentlichen Darlehens oder Zuschusses im Sinne von § 3 Absatz 1 gestellt war oder die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits im Bau waren. Die genannten Vorschriften finden jedoch bei noch nicht begonnenen Bauten und bei Bauten, die begonnen sind, für die aber noch kein Bewilligungsbescheid erteilt worden ist, dann Anwendung, wenn der Bauherr binnen eines Monats nach Inkrafttreten dieses Gesetzes einen Bescheid nach diesem Gesetz beantragt. Die in § 17 Absatz 3 vorgesehene Verzinsung des Wertes der Eigenleistung kann für Bauvorhaben, für die Anträge vor Inkrafttreten dieses Gesetzes gestellt waren, unterschritten werden, soweit die bisherigen landesrechtlichen Vorschriften dies zulassen.

§ 30

Das Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Anlage 2

(BGBl. S. 753)

Verordnung

über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung).

Vom 20. November 1950.

Auf Grund der §§ 6 Absatz 2 Buchstabe b, 17 Absatz 4 und 27 Absatz 1 Satz 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (BGBl. S. 83), der §§ 2 und 3 des Preisgesetzes vom 10. April 1948 (WiGBl. S. 27) / 3. Februar 1949 (WiGBl. S. 14) / 21. Januar 1950 (BGBl. S. 7) / 8. Juli 1950 (BGBl. S. 274) / 25. September 1950 (BGBl. S. 681) und des § 32 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Fassung des Gesetzes vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 438) wird mit Zustimmung des Bundesrates verordnet:

TEIL I

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Anwendungsbereich

Sind für neugeschaffenen Wohnraum Wirtschaftlichkeit und Wohnfläche zu ermitteln, so finden die Vorschriften dieser Verordnung Anwendung.

§ 2

Begriffe

(1) Neugeschaffener Wohnraum sind Wohnungen und einzelne Wohnräume, die durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude geschaffen und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind (§§ 7, 16, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes).

(2) Wiederaufbau ist der Aufbau eines zerstörten Gebäudes. Ein Gebäude gilt im Zweifel als zerstört, wenn oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer Raum nicht vorhanden ist.

(3) Wiederherstellung ist die Schaffung von Wohnraum durch Instandsetzung eines beschädigten Gebäudes, in dem oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer Raum vorhanden ist.

(4) Ausbau ist die Schaffung von Wohnraum durch Ausbau von Dachgeschossen, ferner durch Umwandlung von bisher anderen Zwecken dienenden Räumen in Wohnraum, falls hierzu ein wesentlicher Bauaufwand erforderlich ist.

(5) Erweiterung ist die Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung oder Anbau.

TEIL II

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Erster Abschnitt

Gegenstand und Gliederung der Berechnung

§ 3

Gegenstand der Berechnung

(1) Die Wirtschaftlichkeit von Wohnraum wird durch eine Berechnung ermittelt. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die Aufwendungen (§ 16) und die Erträge (§ 24) für die Wirtschaftseinheit gegenüberzustellen.

(2) Wirtschaftseinheit ist das Gebäude, das den neugeschaffenen Wohnraum enthält. Sofern nichts anderes allgemein vorgeschrieben ist oder im Einzelfall vorgeschrieben wird, kann auch eine Mehrheit solcher Gebäude als Wirtschaftseinheit angesehen werden, wenn die Gebäude demselben Eigentümer gehören, in örtlichem Zusammenhang stehen und ihrer Errichtung ein einheitlicher Finanzierungsplan zugrunde liegt.

(3) Die Wirtschaftseinheit erstreckt sich auch auf zugehörige Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen. Sofern nichts anderes allgemein vorgeschrieben ist oder im Einzelfall vorgeschrieben wird, kann sie auch vorhandene bewohnte Gebäude umfassen, wenn diese demselben Eigentümer gehören und der örtliche und wohnungswirtschaftliche Zusammenhang eine einheitliche Bewirtschaftung erfordert.

(4) Zur Wirtschaftseinheit gehört auch das Baugrundstück. Das Baugrundstück besteht aus den überbauten und den dazugehörigen Flächen, soweit diese einen angemessenen Umfang nicht überschreiten.

(5) Wenn es allgemein vorgeschrieben ist oder im Einzelfall vorgeschrieben wird, ist die Gegenüberstellung der Aufwendungen und Erträge auf einen Teil der Wirtschaftseinheit zu beschränken. In diesem Fall ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur für diesen Teil der Wirtschaftseinheit aufzustellen. Aufwendungen, die für die ganze Wirtschaftseinheit entstehen, dürfen nur mit dem auf den Teil der Wirtschaftseinheit entfallenden Anteil angesetzt werden. Aufwendungen oder Mehraufwendungen, die allein durch den sonstigen Wohn- oder Gewerberaum der Wirtschaftseinheit entstehen, dürfen nur diesem zugerechnet werden. Die auf den sonstigen Wohn- oder Gewerberaum entfallenden Aufwendungen und Erträge sind gesondert auszuweisen, wenn es allgemein vorgeschrieben ist oder im Einzelfall vorgeschrieben wird.

§ 4

Gliederung der Berechnung

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung muß enthalten:

1. die Grundstück- und Gebäudebeschreibung,
2. die Berechnung der Gesamtherstellungskosten (§§ 5 bis 11),
3. den Finanzierungsplan (§§ 11 bis 15),
4. die Aufwendungen und Erträge (§§ 16 bis 24).

Zweiter Abschnitt

Berechnung der Gesamtherstellungskosten

§ 5

Gliederung der Gesamtherstellungskosten

(1) Gesamtherstellungskosten sind die Kosten des Baugrundstücks und die Baukosten. Kosten des Baugrundstücks sind der Bodenwert und die Erwerbskosten, bei nicht erschlossenen Grundstücken auch die Erschließungskosten. Baukosten sind die Kosten der Gebäude, Kosten der Außenanlagen, Baunebenkosten, Kosten besonderer Betriebseinrichtungen und Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen. Wird der Wert verwendeter Gebäudeteile oder Gebäudereste angesetzt, so ist er unter den Baukosten gesondert auszuweisen.

(2) Bei der Berechnung der Gesamtherstellungskosten ist die Gliederung des Normblattes DIN 276 des Deutschen Normenausschusses zugrunde zu legen, soweit nicht diese Verordnung Abweichendes bestimmt.

§ 6

Anteilige Gesamtherstellungskosten

(1) Wird die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur für einen Teil der Wirtschaftseinheit aufgestellt und sind die auf diesen Teil entfallenden Gesamtherstellungskosten nicht gesondert feststellbar, so sind die Gesamtherstellungskosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche aufzuteilen; umfaßt die Wirtschaftseinheit auch Gewerberaum, so sind die Gesamtherstellungskosten für den Wohn- und den Gewerberaum nach dem Verhältnis des umbauten Raumes aufzuteilen, wobei die auf den Wohnraum entfallenden anteiligen Kosten des Baugrundstücks jedoch 15 vom Hundert der Baukosten für diesen Wohnraum nicht übersteigen dürfen. Kosten oder Mehrkosten, die nur durch den sonstigen Wohn- oder Gewerberaum, der nicht Gegenstand der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist, entstehen, dürfen nur diesem zugerechnet werden.

(2) Zur Berechnung des umbauten Raumes ist das Normblatt DIN 277 des Deutschen Normenausschusses anzuwenden.

§ 7

Kostenansätze

(1) Ansätze für die Bau- und Erschließungskosten sind nur zulässig, soweit die Kosten tatsächlich entstehen und bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände, bei wirtschaftlicher Bauausführung und bei ordnungsmäßiger Geschäftsführung gerechtfertigt sind.

(2) Die Sach- und Arbeitsleistung des Bauherrn, eines Mieters oder eines Dritten darf höchstens mit dem hierdurch ersparten Betrage angesetzt werden. Eine Verzinsung der vom Bauherrn während der Bauzeit zur Zwischenfinanzierung bereitgestellten eigenen Mittel darf jedoch höchstens mit dem marktüblichen Zinssatz für erstellte Hypotheken angesetzt werden.

§ 8

Sondervorschrift für Wiederaufbau

(1) Bei Wiederaufbau kann bei den Baukosten auch der Wert der wiederverwendeten Gebäudereste (Gebäuderestwert) angesetzt werden. Der Gebäuderestwert kann ermittelt werden:

1. aus den früheren Baukosten des Gebäudes abzüglich einer Abschreibung von 1 vom Hundert jährlich bis zur Zerstörung, herabgesetzt im Verhältnis des Schadensgrades, oder
2. aus dem gemäß Gesetz betreffend Fortschreibungen und Nachfeststellungen von Einheitswerten des Grundbesitzes auf den 21. Juni 1948 vom 10. März 1949 (WiGBl. S. 25) fortgeschriebenen Einheitswert des Grundstücks oder
3. bei den vor dem 1. Januar 1900 bezugsfertig gewordenen Gebäuden aus dem letzten Einheitswert des Grundstücks vor dem 21. Juni 1948, bei nach dem 31. Dezember 1899 bezugsfertig gewordenen Gebäuden aus dem letzten Einheitswert vor dem 21. Juni 1948 unter Hinzurechnung eines Zuschlages bis zu 20 vom Hundert, bei den nach dem 31. März 1924 bezugsfertig gewordenen Gebäuden unter Hinzurechnung eines Zuschlages bis zu 35 vom Hundert, jeweils herabgesetzt im Verhältnis des Schadensgrades, oder
4. aus anderen amtlich anerkannten Gebäudewerten, wie dem Brandkassenwert, herabgesetzt im Verhältnis des Schadensgrades.

(2) Die für den Wohnungsbau zuständigen Obersten Landesbehörden können für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau bestimmen, welche der vorstehend aufgeführten Berechnungsverfahren anzuwenden sind.

§ 9

Sondervorschrift für Wiederherstellung

(1) Wird bei Wiederherstellung die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die gesamte Wirtschaftseinheit aufgestellt, so sind die Gesamtherstellungskosten nach den für Wiederaufbau geltenden Vorschriften zu ermitteln. Dabei kann der Wert der erhalten gebliebenen Gebäudeteile entsprechend den Vorschriften über den Gebäuderestwert (§ 8), der Wert der nach dem Schadensfall wiederaufgebauten oder instandgesetzten Gebäudeteile mit den hierfür aufgewendeten Baukosten, jedoch höchstens mit den heutigen vergleichbaren Baukosten angesetzt werden.

(2) Wird bei Wiederherstellung die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur für einen Teil der Wirtschaftseinheit aufgestellt, so dürfen als Baukosten nur die für diesen Teil aufgewendeten Kosten der wiederhergestellten Gebäudeteile (Wiederherstellungskosten) angesetzt werden; ein Wert für wiederverwendete Gebäudereste ist nicht anzusetzen. Für den Ansatz der Kosten des Baugrundstücks gilt die Vorschrift des § 6.

§ 10

Sondervorschrift für Erweiterung und Dachgeschoßausbau

Wird bei Erweiterung oder Dachgeschoßausbau die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur für einen Teil der Wirtschaftseinheit aufgestellt, so dürfen als Baukosten nur die für diesen Teil aufgewendeten Kosten angesetzt werden; ein Wert für verwendete Gebäudeteile ist nicht anzusetzen. Kosten des Baugrundstücks dürfen nur angesetzt werden, wenn das Grundstück für einen Anbau neu erworben wurde.

§ 11

Sondervorschrift für sonstigen Ausbau

Wird Wohnraum durch Ausbau von Räumen, die bisher anderen Zwecken dienen, neugeschaffen, so darf bei den Baukosten auch der Wert der verwendeten Gebäudeteile angesetzt werden, soweit die Gebäudeteile zur Herstellung von Wohnraum erforderlich gewesen wären. Die bisherige Zweckbestimmung ist nicht zu berücksichtigen. Als Kosten des Baugrundstücks darf der bisherige Bodenwert, höchstens jedoch der Bodenwert vergleichbarer Grundstücke für Wohngebäude, angesetzt werden.

Dritter Abschnitt

Finanzierungsplan

§ 12

Inhalt des Finanzierungsplanes

(1) Der Finanzierungsplan muß die Mittel zur Deckung der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzten Gesamtherstellungskosten aufweisen, und zwar:

1. die Fremdmittel unter Angabe der vereinbarten Auszahlungs-, Zins- und Tilgungsbedingungen,
2. die Baukostenzuschüsse,
3. die Eigenleistungen.

(2) Werden nur die auf einen Teil der Wirtschaftseinheit entfallenden Gesamtherstellungskosten angesetzt, so sind die für diesen Teil gegebenen Fremdmittel und Baukostenzuschüsse in dem Finanzierungsplan in voller Höhe anzusetzen. Im übrigen sind Fremdmittel, Baukostenzuschüsse und Eigenleistungen im Verhältnis der Aufteilung der Gesamtherstellungskosten anzusetzen.

(3) Folgende Fremdmittel oder Baukostenzuschüsse sind besonders zu kennzeichnen:

1. unverzinsliche Darlehen und Zuschüsse Dritter, die dem Bauherrn unter Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes gewährt wurden,
2. die von bestimmten Mietern oder zu ihren Gunsten erbrachten Leistungen, namentlich Baukostenzuschüsse und unverzinsliche Darlehen (Mieterleistungen), und zwar auch dann, wenn sie schon nach Ziffer 1 gekennzeichnet sind.

§ 13

Fremdmittel

(1) Fremdmittel sind die zur Deckung der Gesamtherstellungskosten dienenden

1. Darlehen,
2. gestundeten Restkaufgelder,
3. gestundeten öffentlichen Lasten des Grundstücks,
4. kapitalisierten Beträge wiederkehrender Leistungen, namentlich von Rentenschulden.

(2) Als Fremdmittel gelten die auf dem Baugrundstück ruhenden umgestellten Grundpfandrechte Dritter. Werden die Kosten des Baugrundstücks bei den Gesamtherstellungskosten nur anteilig angesetzt, so sind die umgestellten Grundpfandrechte nur im gleichen Verhältnis anzusetzen.

§ 14

Baukostenzuschüsse

Baukostenzuschüsse sind nicht rückzahlbare Zuwendungen und Sach- und Arbeitsleistungen Dritter, die zur Deckung der Gesamtherstellungskosten dienen.

§ 15

Eigenleistungen

(1) Eigenleistungen sind die vom Bauherrn erbrachten Leistungen, die zur Deckung der Gesamtherstellungskosten dienen, namentlich Geldmittel, der Wert der Selbsthilfe und sonstiger Leistungen, sowie der Wert des eigenen Baugrundstücks.

(2) Bei Ermittlung der Eigenleistung sind die vor der Bebauung vorhandenen Verbindlichkeiten, namentlich die umgestellten Grundpfandrechte Dritter abzuziehen, wenn sie in dem Finanzierungsplan als Fremdmittel angesetzt werden (§ 13).

(3) Im Fall des Wiederaufbaues können der Wert des Baugrundstücks und der Gebäuderestwert als Eigenleistung nur mit dem Anteil angesetzt werden, der dem im Bodenwert und Gebäudewert vor der Zerstörung enthaltenen Werte der Eigenleistung entspricht. Der Anteil der Eigenleistung ist derart zu ermitteln, daß von dem Bodenwert und dem Gebäudewert, der der Berechnung nach § 3 zugrunde gelegt ist, die auf dem Grundstück ruhenden, am 20. Juni 1948 bestehenden Belastungen abzuziehen und der hiernach ermittelte Wert im Verhältnis des Schadensgrades zu kürzen sind; in jedem Fall kann jedoch mindestens der Bodenwert als Eigenleistung angesetzt werden.

(4) Zur Ermittlung der Eigenleistung des Bauherrn im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau können als Ersatz der Eigenleistung anerkannt werden:

1. Baukostenzuschüsse,
2. auf dem Baugrundstück nicht dinglich gesicherte Fremdmittel,
3. im Range nach den öffentlichen Darlehen auf dem Baugrundstück dinglich gesicherte Fremdmittel,
4. auf dem Baugrundstück dinglich gesicherte Darlehen, die dem Bauherrn oder einem Mieter auf Grund von Bau- oder Wohnsparverträgen gewährt werden, bis zur Höhe des angesparten Betrages.

Die für Fremdmittel und Baukostenzuschüsse geltenden Vorschriften werden im übrigen hierdurch nicht berührt.

Vierter Abschnitt

Aufwendungen und Erträge

§ 16

Aufwendungen

Aufwendungen sind die laufend entstehenden Kapitalkosten (§ 17) und die Bewirtschaftungskosten (§§ 18 bis 23).

§ 17

Kapitalkosten

(1) Kapitalkosten sind die sich aus der Inanspruchnahme der im Finanzierungsplan ausgewiesenen Mittel nachhaltig ergebenden Kosten, insbesondere die Zinsen. Sie dürfen, soweit nichts anderes bestimmt ist, in der vereinbarten Höhe, höchstens jedoch mit dem tatsächlich zu entrichtenden Betrage, angesetzt werden; maßgebend ist der Zinsbetrag (Rentenbetrag) der ersten Jahresleistung. Laufend erhobene Nebenleistungen, insbesondere Verwaltungskostenbeiträge, sind wie Zinsen zu behandeln.

(2) Kapitalkosten sind insbesondere:

1. Zinsen für die auf dem Baugrundstück dinglich gesicherten Fremdmittel,
2. Zinsen für sonstige Fremdmittel,
3. laufende Kosten, die aus Bürgschaften für Fremdmittel entstehen,
4. Zinsen für die gestundeten öffentlichen Lasten des Grundstücks,
5. Erbbauzinsen,
6. sonstige wiederkehrende Leistungen,
7. Zinsen für Eigenleistungen.

(3) Für Baukostenzuschüsse ist der Ansatz von Kapitalkosten unzulässig, desgleichen für den Teil des Gebäuderestwertes (§ 8), der weder als Eigenleistung nach § 15 Abs. 3 noch als Fremdmittel nach § 15 Abs. 2 angesetzt werden darf (unverzinslicher Gebäuderestwert).

(4) Tilgungsbeträge sind keine Kapitalkosten und dürfen nicht als Aufwendungen angesetzt werden. Ausnahmsweise darf ein Tilgungsbetrag für ein unter Inanspruchnahme der Steuervergünstigung nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes gewährtes unverzinsliches Darlehen angesetzt werden, soweit die vereinbarten Tilgungsbedingungen es erfordern, insbesondere die Tilgungsbeträge aus der Abschreibung und den Zinsen der Eigenleistung nicht gedeckt werden können. Das gleiche gilt für unverzinsliche Darlehen, die von oder zu Gunsten von Mietern gegeben worden sind.

§ 18

Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Ihr Ansatz hat den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu entsprechen. Bewirtschaftungskosten dürfen nur angesetzt werden, wenn sie ihrer Höhe nach feststehen oder wenn mit ihrem Entstehen mit Sicherheit gerechnet werden kann, wobei Erfahrungswerte vergleichbarer Bauten heranzuziehen sind; sind Rahmensätze zugelassen (§§ 20 und 22), so dürfen Bewirtschaftungskosten nur in einer den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Höhe unter Berücksichtigung der örtlichen Sätze für vergleichbare Bauten angesetzt werden.

(2) Bewirtschaftungskosten sind im einzelnen:

1. Abschreibung (§ 19),
2. Verwaltungskosten (§ 20),
3. Betriebskosten (§ 21),
4. Instandhaltungskosten (§ 22),
5. Mietausfallwagnis (§ 23).

(3) Wird bei Wiederherstellung, Erweiterung und Dachgeschoßausbau die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur für einen Teil der Wirtschaftseinheit aufgestellt, so dürfen Bewirtschaftungskosten nur angesetzt werden, soweit sie für diesen zusätzlich entstehen.

(4) Erbringt ein Mieter Leistungen, die zur Ermäßigung von Bewirtschaftungskosten führen, so kann der Wert der Leistung als Aufwendung angesetzt werden, wenn die Miete des betreffenden Mieters um den Betrag während der Dauer des Mietverhältnisses ermäßigt wird.

§ 19

Abschreibung

(1) Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der verbrauchsbedingten Wertminderung der Gebäude, Anlagen und Einrichtungen. Die Abschreibung ist nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer zu er rechnen.

(2) Die Abschreibung soll bei Gebäuden 1 vom Hundert der Baukosten, bei Erbbaurechten der Gesamtherstellungskosten, abzüglich der Baukostenzuschüsse (§ 14) nicht übersteigen, sofern nicht besondere Umstände eine Überschreitung rechtfertigen.

(3) Beim öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau braucht die Abschreibung bei Aufnahme von Tilgungsdarlehen als zunehmende Abschreibung nur bis $\frac{1}{2}$ vom Hundert anerkannt zu werden; sie muß jedoch ausreichen, um die für die Tilgung erforderlichen Beträge aufzubringen.

(4) Eine besondere Abschreibung der zu der Wirtschaftseinheit gehörenden Anlagen und Einrichtungen sowie der zu ihrer Unterbringung bestimmten Gebäude darf nur angesetzt werden, wenn eine Abschreibung hierfür nach Absatz 2 nicht angesetzt ist.

(5) Bei Wiederaufbau können die Baukosten und der Gebäuderestwert abgeschrieben werden (§ 8).

(6) Bei Ausbau von Räumen, die bisher anderen Zwecken dienen, können die Baukosten und der Wert der verwendeten Gebäudeteile abgeschrieben werden (§ 11).

(7) Soweit Abschreibungen nach anderen Gesichtspunkten vorgenommen werden, bleiben sie außer Betracht.

§ 20

Verwaltungskosten

(1) Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung und eine Beraubungsversicherung.

(2) Die Verwaltungskosten können mit 25 bis höchstens 35 DM jährlich je Hauptmietverhältnis angesetzt werden, sofern nicht besondere Umstände eine Überschreitung im Ausnahmefall rechtfertigen. Beim Ansatz der Verwaltungskosten sind Umfang, Art und Lage des Wohnhaus-

besitzes sowie örtliche und sonstige besondere Kostenverhältnisse zu berücksichtigen. Der Satz von 25 DM ist in der Regel als angemessen anzusehen, wenn der Wohnhausbesitz nicht mehr als 10 Wohnungen umfaßt.

(3) Bei öffentlich geförderten Eigenheimen und Kleinsiedlungen brauchen Verwaltungskosten nicht anerkannt zu werden, wenn das Eigenheim oder die Kleinsiedlung vom Eigentümer selbst verwaltet wird. Wird die Verwaltung von Betreuungsstellen ausgeführt, so brauchen bis zur Auflassung nur 25 DM und nach der Auflassung nur 18 DM anerkannt zu werden.

§ 21

Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind:

1. laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer,
2. Kosten der Wasserversorgung,
3. Kosten der Warmwasserversorgung,
4. Kosten des Betriebes der Heizung,
5. Kosten des Betriebes der Fahrstuhlanlage,
6. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
7. Kosten der Entwässerung,
8. Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
9. Kosten der Gartenpflege,
10. Kosten der Beleuchtung,
11. Kosten der Schornsteinreinigung,
12. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
13. Kosten für den Hauswart.

(2) Persönliche Kosten der Straßenreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Bedienung von Heizungs- oder Fahrstuhlanlage, sind nicht anzusetzen, soweit die Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden.

(3) Außer den in Absatz 1 bezeichneten Betriebskosten dürfen sonstige Kosten als Betriebskosten nur angesetzt werden, wenn sie mit der Bewirtschaftung der Wirtschaftseinheit unmittelbar zusammenhängen; dies gilt namentlich für Betriebskosten der Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 3 Abs. 3. Erträge, die neben der Miete anfallen, sind in der zu erwartenden Höhe abzusetzen.

§ 22

Instandhaltungskosten

(1) Instandhaltungskosten sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

(2) Die Instandhaltungskosten sind mit einem auf die Nutzungsdauer abgestellten Durchschnittssatz zwischen 1,75 bis 2,25 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr anzusetzen, sofern nicht besondere Umstände eine Überschreitung rechtfertigen. Bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen kann der Mindestsatz unterschritten werden, soweit der Inhaber für die Instandhaltung des Gebäudes selbst sorgt.

(3) Übernimmt der Mieter die Kosten der Schönheitsreparaturen für die Wohnung, so ist der Satz für Instandhaltungskosten um 0,40 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr zu ermäßigen. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Fenster von innen und der Türen.

(4) Kosten eigener Instandhaltungswerkstätten sind mit den vorstehenden Sätzen abgegolten.

§ 23

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Wohnungen entsteht. Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses

oder Räumung wegen Mietrückstandes werden hiermit abgegolten. Das Mietausfallwagnis kann in der Regel mit einem Satz von 2 vom Hundert der Jahresmiete angesetzt werden. Ist in anderer Weise die Deckung von Mietausfällen gewährleistet, so darf ein Mietausfallwagnis nicht angesetzt werden.

§ 24

Erträge

(1) Erträge sind die tatsächlichen oder zu erwartenden Einnahmen aus Mieten, Umlagen und Vergütungen.

(2) Als Ertrag gilt auch der Mietwert von Wohnraum, der vom Eigentümer selbst benutzt wird, auf Grund eines anderen Rechtsverhältnisses als eines Mietverhältnisses überlassen wird oder nicht vermietet ist.

TEIL III

Wohnflächenberechnung

§ 25

Wohnfläche

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.

(2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzuzurechnen ist die Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem Wohnraum gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von

1. Dachböden, Kellern, Trockenräumen, Waschküchen;
2. Wirtschaftsräumen, wie Wasch- und Futterküchen, Vorratsräumen, Ställen, Abstellräumen, Schuppen;
3. gewerblichen Räumen, wie Läden, Werkstätten, Lageräumen.

§ 26

Berechnung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche eines Raumes ist aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln.

(2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizungskörpern, Herden und dergleichen.

(3) Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind diese um die Putzdicke oder die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.

(4) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von Schornstein- und sonstigen Mauer- vorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und über eine geringfügige Grundfläche hinausgehen, sowie von Treppen mit über drei Steigungen.

(5) Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundflächen

1. von Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 13 Zentimeter tief sind,
2. von Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben,
3. von Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist.

(6) Wird die Grundfläche nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hiernach berechnete Wohnfläche maßgebend, es sei denn, daß von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist.

§ 27

Anrechenbare Grundfläche

(1) Zur Ermittlung der Wohnfläche werden angerechnet

1. voll:
Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 2 Metern;

2. zur Hälfte:

Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe zwischen 1 und 2 Metern und von Wintergärten und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen;

3. zu einem Viertel:

Grundflächen, die nicht nach allen Seiten umbaut sind, wie Balkone, Loggien;

4. nicht:

Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

(2) Bei Einfamilienhäusern können für Haus- und Treppenflur von der ermittelten Grundfläche der Wohnung (ohne Einliegerwohnung), 10 vom Hundert abgezogen werden.

Teil IV

Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 28

Ergänzung des § 10 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen

In § 10 Abs. 3 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 1012) wird folgender Satz angefügt:

„Für steuerbegünstigte und öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnräume, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, ist die Wohnfläche nach den Vorschriften der Verordnung über die Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung) vom 20. November 1950 (BGBl. S. 753) zu berechnen.“

§ 29

Inkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung, für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau am 1. Januar 1951, in Kraft. Die Länder sind verpflichtet, ihre Vorschriften über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung bis zum 31. Dezember 1950 entsprechend den Vorschriften dieser Verordnung umzustellen.

(2) Soweit bis zum Inkrafttreten dieser Verordnung bei neugeschaffenem Wohnraum im Sinne von §§ 1 und 2 entgegenstehende Bestimmungen über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung angewendet worden sind, verwendet es dabei.

Anlage 3

(BGBl. S. 759)

Verordnung

über die Miethöhe für neugeschaffenen Wohnraum (Mietenverordnung).

Vom 20. November 1950.

Auf Grund der §§ 17 Absatz 4 und 27 Absatz 1 Satz 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (BGBl. S. 83), der §§ 2 und 3 des Preisgesetzes vom 10. April 1948 (WiGBl. S. 27) / 3. Februar 1949 (WiGBl. S. 14) / 21. Januar 1950 (BGBl. S. 7) / 8. Juli 1950 (BGBl. S. 274) / 25. September 1950 (BGBl. S. 681), § 12 der Reichsabgabenordnung vom 22. Mai 1931 (Reichsgesetzbl. I S. 161), Artikel II Ziffer 1 des Gesetzes zur Änderung des Einkommensteuergesetzes und des Körperschaftsteuergesetzes vom 29. April 1950 (BGBl. S. 95) und des § 32 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Fassung des Gesetzes vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 438) wird mit Zustimmung des Bundesrates verordnet:

TEIL I

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Anwendungsbereich

Die Miethöhe für steuerbegünstigte und öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnräume im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes bestimmt sich nach den Vorschriften dieser Verordnung.

§ 2

Begriffe

(1) Wohnungen und einzelne Wohnräume, die durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude geschaffen und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind (§§ 7, 16, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes) sind neugeschaffener Wohnraum im Sinne dieser Verordnung.

(2) Wiederaufbau ist der Aufbau eines zerstörten Gebäudes. Ein Gebäude gilt im Zweifel als zerstört, wenn oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer Raum nicht vorhanden ist.

(3) Wiederherstellung ist die Schaffung von Wohnraum durch Instandsetzung eines beschädigten Gebäudes, in dem oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer Raum vorhanden ist.

(4) Ausbau ist die Schaffung von Wohnraum durch Ausbau von Dachgeschossen, ferner durch Umwandlung von bisher anderen Zwecken dienenden Räumen in Wohnraum, falls hierzu ein wesentlicher Bauaufwand erforderlich ist.

(5) Erweiterung ist die Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung oder Anbau.

(6) Neugeschaffener Wohnraum ist gemäß §§ 23, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes steuerbegünstigt, wenn

- a) Grundsteuervergünstigung nach den §§ 7 oder 11 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder
- b) bei der Finanzierung Steuervergünstigung nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes

oder beides in Anspruch genommen wird, jedoch für die nachstellige Finanzierung keine öffentlichen Mittel in Form von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen oder Zuschüssen (§ 3 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes) gewährt werden. Nicht steuerbegünstigt sind Wohnungen und einzelne Wohnräume, die zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt werden, sofern mehr als die Hälfte der Wohnfläche gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient (§§ 7 Abs. 3, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes).

(7) Neugeschaffener Wohnraum ist gemäß §§ 16, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes öffentlich gefördert, wenn für die nachstellige Finanzierung öffentliche Mittel in Form von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen oder Zuschüssen gewährt werden.

TEIL II

Mieten für steuerbegünstigten neugeschaffenen Wohnraum

§ 3

Kostenmiete

(1) Als Miete für steuerbegünstigten neugeschaffenen Wohnraum darf nach § 27 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes höchstens die Miete erhoben werden, die zur Deckung der Kosten erforderlich ist (Kostenmiete).

(2) Soweit nicht die Obersten Landesbehörden allgemein oder im Einzelfall Ausnahmen zulassen, darf die Kostenmiete für Wohnraum, für dessen Finanzierung steuerbegünstigte unverzinsliche Darlehen oder Zuschüsse nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes in Anspruch genommen worden sind, als Einzelmiete den Betrag von 1,50 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht überschreiten (§ 27 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes). Soweit nichts anderes vereinbart ist, werden durch die Miete nicht abgegolten und können neben der Miete gesondert erhoben werden:

1. Umlagen für den Betrieb von Sammelheizung, Warmwasserversorgung und Fahrstuhlanlage;
2. Vergütungen für nicht allgemein übliche, besondere Leistungen des Vermieters, die nicht die Wohnraumbenutzung betreffen, aber neben der Wohnraumbenutzung auf Grund des Mietvertrages gewährt werden;
3. Vergütungen für Nebenleistungen, die zwar die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen;
4. ein Zuschlag für besondere Abnutzung bei zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzten Wohnräumen im Sinne des § 7 Abs. 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes.

(3) Werden Schönheitsreparaturen vereinbarungsgemäß vom Mieter übernommen, so ermäßigt sich der nach Absatz 2 zulässige Höchstbetrag um den Betrag von 0,40 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr.

§ 4

Ermittlung der Kostenmiete

(1) Zur Ermittlung der Kostenmiete ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung) vom 20. November 1950 (BGBl. S. 753) für den steuerbegünstigten neugeschaffenen Wohnraum der Wirtschaftseinheit aufzustellen.

(2) Dabei gelten für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung folgende Besonderheiten:

1. Für nicht dinglich gesicherte Fremdmittel und für Eigenleistungen dürfen Zinsen mit höchstens dem marktüblichen Zinssatz für erstellte Hypotheken als Kapitalkosten angesetzt werden (§ 17 Abs. 2 Ziff. 2 und Ziff. 7 der Berechnungsverordnung).
2. Wiederkehrende Leistungen dürfen als Kapitalkosten höchstens in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erstellte Hypotheken von dem unter den Gesamterstellungskosten angesetzten und im Finanzierungsplan als Fremdmittel ausgewiesenen Kapitalisierungsbeträge angesetzt werden (§§ 13 Abs. 1 Ziff. 4 und 17 Abs. 2 Ziff. 6 der Berechnungsverordnung).
3. Für von Mietern oder zu ihren Gunsten erbrachte Baukostenzuschüsse dürfen Zinsen mit höchstens dem marktüblichen Zinssatz für erstellte Hypotheken angesetzt werden, soweit die Miete des Mieters während der Dauer des Mietverhältnisses um den angesetzten Betrag ermäßigt wird; für Zuschüsse, die unter Inanspruchnahme der Steuervergünstigung nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes gewährt werden, ist der Ansatz unzulässig (§§ 12 Abs. 3, 14, 17 Abs. 3 der Berechnungsverordnung).
4. Tilgungsbeträge, deren Ansatz ausnahmsweise zulässig ist, dürfen nur bis 3 vom Hundert des Darlehnsbetrages jährlich, darüber hinausgehende Tilgungsbeträge nur mit Genehmigung der Preisbehörde angesetzt werden (§ 17 Abs. 4 der Berechnungsverordnung).
5. Die Erträge des steuerbegünstigten neugeschaffenen Wohnraumes dürfen die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelten Aufwendungen, soweit Ansätze hierfür nach der Berechnungsverordnung zulässig sind, nicht übersteigen (§§ 16 und 24 der Berechnungsverordnung). Sind für die in § 3 Abs. 2 Satz 2 bezeichneten Leistungen Aufwendungen angesetzt, so sind die für diese Leistungen zu entrichtenden Umlagen und Vergütungen von den Erträgen abzuziehen. Der hiernach verbleibende Ertrag ist zur Ermittlung der höchstzulässigen Einzelmieten nach Wohnfläche, Lage und Ausstattung auf die Wohnungen angemessen zu verteilen. Die auf die einzelnen Mieter entfallenden Umlagen, Vergütungen und Zuschläge sind neben der Einzelmiete gesondert auszuweisen.

(3) Bei Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist das vom Bundesminister für Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Finanzen und dem Bundesminister für Wirtschaft im amtlichen Verkündungsblatt bekanntgegebene Formblatt zu verwenden.

§ 5

Kostenmiete bei Wiederaufbau

(1) Bei Wiederaufbau kann neben den allgemein zulässigen Ansätzen bei den Baukosten der Gebäuderestwert angesetzt werden (§§ 8, 15 Abs. 3, 17 Abs. 3, 19 Abs. 5 der Berechnungsverordnung).

(2) In jedem Fall kann mindestens die preisrechtlich zulässige Miete erhoben werden, die vor der Zerstörung erhoben wurde. Macht der Bauherr hiervon Gebrauch und teilt er dies innerhalb von 3 Monaten nach erstmaliger Vermietung der Preisbehörde mit, so entfällt die Einreichung der nach § 15 vorgeschriebenen Wirtschaftlichkeitsberechnung.

§ 6

Kostenmiete bei Wiederherstellung

(1) Bei Wiederherstellung ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur für den steuerbegünstigten neugeschaffenen Wohnraum aufzustellen. Die Kostenmiete ist zu berechnen aus:

1. den Kapitalkosten, die sich aus dem Aufwand für die Wiederherstellungskosten und dem anteiligen Werte des Baugrundstücks ergeben (§ 9 Abs. 2 der Berechnungsverordnung);
2. den zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten (§ 18 Abs. 3 der Berechnungsverordnung).

(2) In jedem Fall kann mindestens die preisrechtlich zulässige Miete erhoben werden, die vor der Beschädigung erhoben wurde. Macht der Bauherr hiervon Gebrauch und teilt er dies innerhalb von 3 Monaten nach erstmaliger Vermietung der Preisbehörde mit, so entfällt die Einreichung der nach § 15 vorgeschriebenen Wirtschaftlichkeitsberechnung.

§ 7

Miete für vorhandenen Wohnraum

Wird steuerbegünstigter Wohnraum durch Wiederherstellung neu geschaffen, so können Mieterhöhungen für den vorhandenen Wohnraum durch die Preisbehörde genehmigt werden, wenn Gebäudeteile wiederhergestellt werden, die allen Wohnungen des Gebäudes zugute kommen. Die Mieterhöhung darf nur genehmigt werden, wenn die Kosten dieser Gebäudeteile nicht nach § 6 dem neugeschaffenen Wohnraum zugerechnet werden und ein anderweitiger Kostenausgleich, namentlich durch Erlaß der Umstellungsgrundschulden, unmöglich ist. Die Mieterhöhung darf nur zur Deckung der anteiligen Kapitalkosten und der anteiligen Abschreibung dieser Gebäudeteile vorgenommen werden; hierbei ist das Verhältnis der Wohnfläche des vorhandenen zur Wohnfläche des gesamten Wohnraums zugrunde zu legen. Die Mieterhöhung darf 10 vom Hundert der bisherigen Miete für den vorhandenen Wohnraum nicht übersteigen. Vor der Genehmigung sind die Mieter zu hören.

§ 8

Einheitliche Miete bei Wiederherstellung

(1) Bei Wiederherstellung kann abweichend von § 6 die Wirtschaftlichkeitsberechnung für das gesamte Gebäude als Wirtschaftseinheit nach den für Wiederaufbau geltenden Vorschriften aufgestellt werden; dabei ist der vorhandene Wohnraum in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzubeziehen. Die sich hiernach ergebenden Aufwendungen sind auf den vorhandenen Wohnraum und den neugeschaffenen Wohnraum nach dem Verhältnis der Wohnfläche und unter Berücksichtigung von Lage und Ausstattung der Wohnungen zu verteilen (§§ 9 Abs. 1, 8, 16 der Berechnungsverordnung).

(2) Für ein bestehendes Mietverhältnis ist eine Mieterhöhung nur zulässig, wenn der Mieter ihr ausdrücklich zustimmt.

§ 9

Kostenmiete bei Erweiterung und Dachgeschoßausbau

(1) Bei Erweiterung und Dachgeschoßausbau ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur für den steuerbegünstigten neugeschaffenen Wohnraum aufzustellen. Die Kostenmiete ist zu berechnen aus:

1. den Kapitalkosten, die sich aus dem Aufwand für die neu entstehenden Baukosten und im Falle des Anbaus aus den Kosten eines neu erworbenen Baugrundstücks ergeben (§ 10 der Berechnungsverordnung),
2. den zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten (§ 18 Abs. 3 der Berechnungsverordnung).

(2) Wird das Gebäude aufgestockt oder das Dachgeschoß ausgebaut und fällt dadurch die Benutzung eines Dachgeschoßraumes für den Mieter vorhandenen Wohnraumes fort, so kann von einer Mietherabsetzung für den vorhandenen Wohnraum im Einvernehmen mit dem Mieter abgesehen werden.

(3) Wird bei Aufstockung oder Dachgeschoßausbau die bisherige Miete für den vorhandenen Wohnraum herabgesetzt, weil die Benutzung eines Dachgeschoßraumes fortgefallen ist, so kann der Minderungsbetrag der nach Absatz 1 berechneten Miete für den neugeschaffenen Wohnraum hinzugerechnet werden.

§ 10

Kostenmiete bei sonstigem Ausbau

Bei Ausbau von Räumen, die bisher anderen Zwecken dienten, kann bei den Baukosten der Wert der verwendeten Gebäudeteile angesetzt werden. Die Kostenmiete ist zu berechnen aus:

1. den Kapitalkosten, die sich aus dem Aufwand für die neu entstehenden Baukosten, dem Wert der verwendeten Gebäudeteile und dem Wert des Baugrundstücks ergeben (§ 11 der Berechnungsverordnung);
2. den Bewirtschaftungskosten.

TEIL III

Mieten für öffentlich geförderten neugeschaffenen Wohnraum

§ 11

Richtsatzmiete

(1) Die Miete für öffentlich geförderten neugeschaffenen Wohnraum ist entsprechend den von der Landesregierung erlassenen Mietrichtsätzen (§ 17 Abs. 2 Satz 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes) von der Bewilligungsstelle festzusetzen. Die Miete kann für die einzelne Wohnung (Einzelmiet) oder für alle Wohnungen mit einem durchschnittlichen Satz (Durchschnittsmiete) je Quadratmeter Wohnfläche im Monat festgesetzt werden.

(2) Die Durchschnittsmiete muß so bemessen sein, daß sie eine unterschiedliche Berechnung der Einzelmieten nach Größe, Lage und Ausstattung der Wohnungen ermöglicht. Die Einzelmiete ist unter Berücksichtigung von Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung zu bilden. Der Durchschnitt der Einzelmieten muß der Durchschnittsmiete entsprechen.

(3) Durch die festgesetzte Miete werden nicht abgegolten und können daher neben der Miete gesondert erhoben werden:

1. Umlagen für den Betrieb von Sammelheizung, Warmwasserversorgung und Fahrstuhlanlage;
2. Vergütungen für nicht allgemein übliche, besondere Leistungen des Vermieters, die nicht die Wohnraumbenutzung betreffen, aber neben der Wohnraumbenutzung auf Grund des Mietvertrages gewährt werden;
3. Vergütungen für Nebenleistungen, die zwar die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen;
4. ein Zuschlag für besondere Abnutzung bei zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzten Wohnräumen im Sinne des § 7 Abs. 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes.

Umlagen, Vergütungen und Zuschläge sind in der aufzustellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung gesondert auszuweisen.

§ 12

Wiederaufbau und Wiederherstellung

Wird öffentlich geförderter Wohnraum durch Wiederaufbau oder Wiederherstellung neu geschaffen, so können die Obersten Landesbehörden durch allgemeine Verwaltungsvorschriften oder im Einzelfall eine Überschreitung der Mietrichtsätze bis zur Höhe der Miete im Zeitpunkt vor der Zerstörung oder Beschädigung zulassen (§ 17 Abs. 2 Satz 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes). Waren in der früheren Miete Entgelte für Leistungen der im § 11 Abs. 3 genannten Art enthalten und werden diese Leistungen wieder erbracht, so dürfen die Umlagen, Vergütungen und Zuschläge nach § 11 Abs. 3 neben der Miete nur berechnet werden, soweit sie über die in der früheren Miete enthaltenen, zulässigen Beträge hinausgehen; werden Leistungen nicht wieder erbracht, so ist die Miete entsprechend zu mindern.

§ 13

Mieten für vorhandenen Wohnraum

(1) Wird öffentlich geförderter Wohnraum durch Wiederherstellung neu geschaffen, so kann die Preisbehörde auf Vorschlag der Bewilligungsstelle genehmigen, daß die Mieten für den vorhandenen Wohnraum des Gebäudes an die Mieten für den neugeschaffenen Wohnraum angeglichen werden; dabei sind Größe, Lage und Ausstattung des vorhandenen Wohnraumes zu berücksichtigen. Die Angleichung darf nur genehmigt werden, wenn die Mieten für den vorhandenen Wohnraum besonders niedrig sind, wenn ein anderweiter Kostenausgleich namentlich durch Erlaß der Umstellungsgrundschulden, nicht möglich ist und, soweit sie erforderlich ist, um einen außergewöhnlich hohen Einsatz zinsloser öffentlicher Mittel für die nachstellige Finanzierung im Einzelfalle zu vermeiden. Vor der Genehmigung sind die Mieter zu hören.

(2) Wird öffentlich geförderter Wohnraum durch Aufstockung oder Dachgeschoßausbau neu geschaffen, so findet § 9 Abs. 2 entsprechende Anwendung.

TEIL IV

Verwaltungs-, Straf- und Schlußvorschriften

§ 14

Laufende Aufzeichnungen

Ein Vermieter, der neugeschaffenen steuerbegünstigten oder öffentlich geförderten Wohnraum vermietet und mehr als 10 Wohnungen in derselben Gemeinde bewirtschaftet, hat laufend Aufzeichnungen über die bei der Wohnraumbewirtschaftung entstehenden Aufwendungen und Erträge zu machen und mindestens 10 Jahre aufzubewahren.

§ 15

Mittlungspflicht

bei steuerbegünstigtem neugeschaffenem Wohnraum

(1) Der Vermieter hat die bei steuerbegünstigtem neugeschaffenem Wohnraum aufzustellende Wirtschaftlichkeitsberechnung und die Berechnung der Einzelmieten der Preisbehörde innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach erstmaliger Vermietung einzureichen. Die Preisbehörde kann die Frist verlängern. Der Vermieter hat ein Stück der Berechnungen aufzubewahren.

(2) Die Einreichung der Wirtschaftlichkeitsberechnung entfällt, wenn die der Preisbehörde mitgeteilte Einzelmiete nicht höher ist

1. als die für öffentlich geförderten neugeschaffenen Wohnraum vergleichbare Richtsatzmiete (§ 11) oder
2. als die frühere preisrechtlich zulässige Miete im Falle des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung (§§ 5 Abs. 2, 6 Abs. 2).

§ 16

Mittlungspflicht bei öffentlich gefördertem neugeschaffenem Wohnraum

(1) Nach Festsetzung der Durchschnittsmiete durch die Bewilligungsstelle hat der Vermieter der Preisbehörde die Höhe der Einzelmieten innerhalb eines Monats mitzuteilen.

(2) Von der Bewilligung eines öffentlichen Darlehns oder Zuschusses (§ 3 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes) hat die Bewilligungsstelle Mitteilung an die Wohnungsbehörde, von der Festsetzung der Durchschnittsmiete oder Einzelmiete Mitteilung an die Preisbehörde zu geben.

§ 17

Mieterhöhung

Eine Erhöhung der der Preisbehörde angezeigten oder von ihr festgesetzten Miete ist nur mit Genehmigung der Preisbehörde zulässig. Bei öffentlich gefördertem neugeschaffenem Wohnraum darf die Preisbehörde eine Erhöhung nur genehmigen, wenn die Bewilligungsstelle gemäß § 20 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes zugestimmt hat.

§ 18

Bescheinigung für Grundsteuervergünstigung

(1) Der Nachweis darüber, daß die im § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Voraussetzungen vorliegen, wird gegenüber dem Finanzamt oder im Falle des § 7 Abs. 1 Satz 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes gegenüber der Grundsteuerbehörde durch eine Bescheinigung der Stelle erbracht, welche die für das Wohnungswesen zuständige Oberste Landesbehörde bestimmt. Die Bescheinigung ist zu erteilen, wenn die in § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Voraussetzungen hinsichtlich Größe, Miete und Nutzungsart des Wohnraumes vorliegen.

(2) Wird die Bescheinigung vor Fertigstellung des Baues beantragt, so hat der Bauherr in dem Antrage die Erklärung abzugeben, daß er sich bei einer Vermietung zur Einhaltung der Kostenmiete verpflichtet; die Bescheinigung ist in diesem Falle zu erteilen, wenn die Voraussetzungen hinsichtlich der Größe des geplanten Wohnraumes vorliegen. Nach Fertigstellung des Baues kann das Finanzamt oder die Grundsteuerbehörde eine behördliche Bestätigung darüber verlangen, daß der neugeschaffene Wohnraum den im § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Voraussetzungen hinsichtlich Größe und Nutzungsart entspricht und bei einer Vermietung höchstens die Kostenmiete erhoben wird.

(3) Bei öffentlich gefördertem neugeschaffenem Wohnraum kann die Erteilung der Bescheinigung mit der Erteilung des Bewilligungsbeschlusses verbunden werden.

(4) Die ausstellende Stelle hat Zweitschriften der in Absatz 1 bezeichneten Bescheinigung an die Preisbehörde und die Wohnungsbehörde zu übersenden.

§ 19

Bescheinigung für Steuervergünstigung nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes

(1) Der Nachweis darüber, daß die in § 7 c Buchstabe e des Einkommensteuergesetzes bezeichneten Voraussetzungen hinsichtlich Größe, Ausstattung und Miete der Wohnungen vorliegen, wird gegenüber dem Finanzamt durch eine Bescheinigung der für das Wohnungswesen zuständigen Verwaltungsbehörde erbracht. Bei Vorliegen der im § 7 c des Einkommensteuergesetzes bezeichneten Voraussetzungen hinsichtlich Größe, Ausstattung und Miete der Wohnungen ist die Bescheinigung zu erteilen.

(2) Wird die Bescheinigung vor Fertigstellung des Baues beantragt, so hat der Bauherr die Erklärung abzugeben, daß er sich bei einer Vermietung zur Einhaltung der Kostenmiete unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Höchstgrenze (§ 27 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes) verpflichtet; die Bescheinigung ist in diesem Falle zu erteilen, wenn die Voraussetzungen hinsichtlich Größe und Ausstattung der geplanten Wohnungen vorliegen. Nach Fertigstellung des Baues kann das Finanzamt eine behördliche Bestätigung darüber verlangen, daß die Wohnungen den Vorschriften des § 7 c des Einkommensteuergesetzes hinsichtlich Größe und Ausstattung entsprechen und bei einer Vermietung höchstens die zulässige Kostenmiete erhoben wird.

(3) Die ausstellende Stelle hat Zweitschriften der im Absatz 1 bezeichneten Bescheinigung an die Preisbehörde und die Wohnungsbehörde zu übersenden.

§ 20

Strafvorschriften

Wer

1. als Vermieter oder dessen Beauftragter eine höhere als die nach dieser Verordnung zulässige Miete annimmt, fordert oder sich versprechen läßt,
2. als Mieter eine höhere als die nach dieser Verordnung zulässige Miete zahlt oder zu zahlen verspricht,

begeht eine Zuwiderhandlung im Sinne des Zweiten Abschnitts des Ersten Buches (§§ 6 bis 21) des Wirtschaftsstrafgesetzes vom 25. Juli 1949 (WIGBl. 1949 S. 193) in der Fassung des Gesetzes vom 29. März 1950 (BGBl. S. 78).

§ 21

Ergänzung des § 11 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen

In § 11 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 1012) wird folgender Absatz 7 eingefügt:

„(7) Der Preis für die Überlassung des Gebrauchs von steuerbegünstigten und öffentlich geförderten Wohnungen und Wohnräumen, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, regelt sich nach den Vorschriften der Verordnung über die Miethöhe für neugeschaffenen Wohnraum vom 20. November 1950 (BGBl. S. 759).“

§ 22

Inkrafttreten

(1) Die Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung, für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau am 1. Januar 1951, in Kraft.

(2) Soweit bis zum Inkrafttreten dieser Verordnung zulässige Mietpreisvereinbarungen, Mietfestsetzungen und Mietpreisberechnungen erfolgt sind, bewendet es dabei.

Gesetz

über die Errichtung eines Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungs- und Bausparwesen.

Vom 13. Dezember 1951.

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel I

(1) Die Vorschriften des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungs- und Bausparwesen vom 31. Juli 1951 (BGBl. I S. 480) — Anlage — finden in Berlin Anwendung.

(2) Das Gesetz tritt zu dem in Artikel III genannten Zeitpunkt in Berlin in Kraft.

Artikel II

(1) Die Durchführungsverordnungen und Ausführungsvorschriften, die zu dem in Artikel I genannten Gesetz noch erlassen werden, finden in Berlin Anwendung.

(2) Der Senator für Kreditwesen ist ermächtigt, die Rechtsvorschriften im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin und die Verwaltungsvorschriften im Amtsblatt für Berlin zu verkünden und den Zeitpunkt des Inkrafttretens in Berlin festzustellen.

Artikel III

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Berlin, den 18. Dezember 1951.

Der Regierende Bürgermeister
Dr. Schreiber
Bürgermeister

Anlage

(BGBl. I S. 480)

Gesetz

über die Errichtung eines Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungs- und Bausparwesen.

Vom 31. Juli 1951.

§ 1

Zur Durchführung der dem Bund zustehenden Aufsicht über Versicherungsunternehmen und Bausparkassen wird das Bundesaufsichtsamt für das Versicherungs- und Bausparwesen (Bundesaufsichtsamt) errichtet. Es hat seinen Sitz in Berlin.

§ 2

(1) Das Bundesaufsichtsamt beaufsichtigt die privaten Versicherungsunternehmen, die im Bundesgebiet ihren Sitz, eine Niederlassung oder eine Geschäftsstelle haben oder auf andere Weise das Versicherungsgeschäft betreiben.

(2) Das Bundesaufsichtsamt beaufsichtigt die privaten Bausparkassen (§ 112 des Gesetzes über die Beaufsichtigung der privaten Versicherungsunternehmen und Bausparkassen vom 6. Juni 1931 — Reichsgesetzbl. I S. 315), die im Bundesgebiet ihren Sitz, eine Niederlassung oder eine Geschäftsstelle haben oder auf andere Weise das Bauspargeschäft betreiben.

(3) Das Bundesaufsichtsamt beaufsichtigt ferner die öffentlich-rechtlichen Wettbewerbs-Versicherungsunternehmen, die über den Bereich eines Landes hinaus tätig sind. Soweit diese Unternehmen unmittelbar von einer Landesbehörde verwaltet werden, tritt diese Bestimmung am 1. Januar 1954 in Kraft.

§ 3

(1) Der Bundesminister für Wirtschaft kann auf Antrag des Bundesaufsichtsamtes die Aufsicht über private Versicherungsunternehmen von geringerer wirtschaftlicher Bedeutung oder über öffentlich-rechtliche Wettbewerbs-Versicherungsunternehmen auf die zuständigen Landesbehörden mit Zustimmung der Landesregierung übertragen.

(2) Auch nach Übertragung der Aufsicht kann der Bundesminister für Wirtschaft die Aufsicht über solche Unternehmen wieder dem Bundesaufsichtsamt übertragen, namentlich, wenn die Unternehmen größere wirtschaftliche Bedeutung erlangt haben.

§ 4

(1) Die Fachaufsicht über ein öffentlich-rechtliches Wettbewerbs-Versicherungsunternehmen, dessen Tätigkeit sich auf den Bereich eines Landes beschränkt, kann auf Antrag der zuständigen Landesregierung vom Bundesaufsichtsamt übernommen werden.

(2) Bei anderen öffentlich-rechtlichen Versicherungsunternehmen ist das Bundesaufsichtsamt befugt, die Aufsicht zu übernehmen, wenn die beteiligten Landesregierungen es beantragen.

§ 5

(1) Ein nach § 4 Abs. 1 gestellter Antrag kann jederzeit von der früher aufsichtsführenden Landesregierung zum 1. Januar mit Wirkung vom 1. Januar des folgenden Jahres zurückgenommen werden.

(2) Hat das Bundesaufsichtsamt die Aufsicht gemäß § 4 Abs. 2 übernommen, so kann der Antrag mit der Wirkung nach Absatz 1 nur von allen beteiligten Landesregierungen zurückgenommen werden.

§ 6

Sind in Gesetzen, Verordnungen oder Anordnungen, die über das Gebiet eines Landes hinaus gelten, der Aufsichtsbehörde besondere Aufgaben zugewiesen, so ist das

Bundesaufsichtsamt auch für diejenigen privaten Versicherungsunternehmen zuständig, die der Aufsicht nach dem Gesetz über die Beaufsichtigung der privaten Versicherungsunternehmen und Bausparkassen nicht unterliegen.

§ 7

Die Mitwirkung der Länder bei grundsätzlichen Entscheidungen oder Anordnungen, die das Bundesaufsichtsamt im Rahmen seiner Zuständigkeit auf Grund der Währungsgesetze und deren Durchführungsverordnungen erläßt, wird in einer Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates geregelt.

§ 8

Bei der Anwendung des Gesetzes über die Beaufsichtigung der privaten Versicherungsunternehmen und Bausparkassen sowie der zu seiner Änderung, Ergänzung und Durchführung erlassenen Bestimmungen treten an die Stelle der Organe und Einrichtungen des Reichs die entsprechenden Organe und Einrichtungen des Bundes; insbesondere treten an die Stelle

- | | |
|--|---|
| 1. des Reichspräsidenten: | der Bundespräsident, |
| 2. des Reichstages: | der Bundestag, |
| 3. des Reichsrats: | der Bundesrat, |
| 4. der Reichsregierung: | die Bundesregierung, |
| 5. des Reichswirtschaftsministers und des Reichskommissars für die Preisbildung: | der Bundesminister für Wirtschaft, |
| 6. des Reichsarbeitsministers: | der Bundesminister für Arbeit, |
| 7. des Reichsaufsichtsamtes für das Versicherungswesen oder seines Präsidenten: | das Bundesaufsichtsamt für das Versicherungs- und Bausparwesen oder sein Präsident, |
| 8. der Reichshauptkasse: | die Bundeshauptkasse. |

§ 9

Soweit Aufsichtsbehörden der Länder die nach diesem Gesetz dem Bundesaufsichtsamt zustehenden Befugnisse ausgeübt haben, gehen diese Befugnisse zu einem von der Bundesregierung zu bestimmenden Zeitpunkt auf das Bundesaufsichtsamt über. Der Zeitpunkt des Überganges ist im Bundesanzeiger bekanntzumachen.

§ 10

(1) Die Bundesregierung erläßt die zur Einrichtung des Bundesaufsichtsamtes und zur Überleitung der Befugnisse der Aufsichtsbehörden der Länder auf das Bundesaufsichtsamt erforderlichen Rechtsverordnungen.

(2) Für das vom Bundesaufsichtsamt anzuwendende Verfahren gelten die Vorschriften des Gesetzes über die Beaufsichtigung der privaten Versicherungsunternehmen und Bausparkassen sinngemäß mit Ausnahme der §§ 93 bis 100, die außer Kraft treten; das Nähere über das Verfahren und die Geschäftsordnung des Bundesaufsichtsamtes regelt die Bundesregierung durch Rechtsverordnung.

§ 11

Dieses Gesetz gilt für Berlin, wenn das Land Berlin die Anwendung dieses Gesetzes gemäß Artikel 87 seiner Verfassung beschließt.

§ 12

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Gesetz

über die Rechtswirkungen von Beurkundungen des Standesamts I in Berlin.

Vom 13. Dezember 1951.

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Die von dem Standesamt I in Berlin vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes vorgenommenen Beurkundungen im Sinne des Artikels 1 Nr. 1 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung des Personenstandsgesetzes vom 15. Januar 1951 (BGBl. I S. 57) haben die gleichen Wirkungen, wie wenn sie auf Grund des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung des Personenstandsgesetzes vom 15. Januar 1951 (BGBl. I S. 57) vorgenommen worden wären.

§ 2

Der Senat wird ermächtigt, die zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu erlassen.

§ 3

Dieses Gesetz tritt am 30. Januar 1951 in Kraft.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Berlin, den 18. Dezember 1951.

Der Regierende Bürgermeister
Dr. Schreiber
Bürgermeister

Verordnung

über den Vorbereitungsdienst der Referendare des höheren technischen Verwaltungsdienstes in Berlin.

Vom 13. Dezember 1951.

Auf Grund von § 4 des Gesetzes über die Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst vom 16. Juli 1936 (RGBl. I S. 563) wird hiermit verordnet:

§ 1

Zulassungsbedingungen

(1) Bewerber für den Vorbereitungsdienst zur Laufbahn des höheren technischen Verwaltungsdienstes müssen Deutsche im Sinne des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland — Artikel 116 (1) — sein sowie diejenigen Eigenschaften besitzen, welche nach den Sonderausbildungsvorschriften für die einzelnen Fachrichtungen vorgesehen sind.

(2) Zum Vorbereitungsdienst werden Diplom-Ingenieure zugelassen, die

- ein ordnungsmäßiges Studium an einer deutschen Technischen Hochschule oder Universität oder an einer als gleichwertig anerkannten ausländischen akademischen Lehranstalt betrieben, die notwendigen Fachvorlesungen gehört und die Diplomprüfung (Diplom-Vorprüfung und Diplom-Hauptprüfung) bestanden haben,
- unter Berücksichtigung ihrer Persönlichkeit und ihrer Gesamtbildung für den höheren technischen Verwaltungsdienst geeignet erscheinen.

§ 2

Zulassungsverfahren, Zulassungsbehörde

(1) Der Antrag auf Zulassung zum Vorbereitungsdienst kann im allgemeinen nur bis zur Vollendung des 26. Lebensjahres gestellt werden. Er ist in der Regel spätestens sechs Monate nach Beendigung der Diplom-Hauptprüfung bei dem Senator für Bau- und Wohnungswesen einzureichen. In besonderen Ausnahmefällen kann die Zulassungsfrist verlängert werden.

(2) Dem Zulassungsantrag sind beizufügen:

- die Geburtsurkunde,
- ein von dem Bewerber selbst handschriftlich geschriebener Lebenslauf mit Lichtbild,
- das Reifezeugnis,

- d) die Belegbücher und die Abgangszeugnisse der Technischen Hochschule bzw. Universitäten, an denen der Bewerber studiert hat,
- e) die Zeugnisse über die Diplom-Vorprüfung und die Diplom-Hauptprüfung sowie über Zusatz- oder andere Prüfungen,
- f) Belege über etwaige praktische Berufsausbildung vor, während und nach dem Studium,
- g) der Nachweis der deutschen Staatsangehörigkeit oder der sonstigen im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland — Artikel 116 (1) — bezeichneten Voraussetzungen,
- h) ein Führungszeugnis der Polizeibehörden, in deren Bezirken der Antragsteller vom Beginn seines Studiums an bis zum Zeitpunkt der Antragstellung seinen Wohnsitz oder seinen ständigen Aufenthaltsort gehabt hat,
- i) ein amtsärztliches Gesundheitszeugnis, nach welchem der Bewerber die nach den Sonderausbildungsvorschriften für die einzelnen Fachrichtungen geforderten körperlichen Eigenschaften besitzt,
- k) eine Erklärung, daß der Bewerber in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen lebt.

(3) Über die Zulassung des Antragstellers zum Vorbereitungsdienst entscheidet der Senator für Bau- und Wohnungswesen nach Prüfung der eingereichten Unterlagen und persönlicher Vorstellung des Bewerbers.

(4) Durch die Zulassung zum Vorbereitungsdienst erwirbt der Bewerber keinen Anspruch auf eine spätere Verwendung im öffentlichen Dienst.

(5) Die Zulassung zum Vorbereitungsdienst verliert ihre Gültigkeit, wenn der Bewerber sechs Monate nach dem Tage der Zulassung aus von ihm zu vertretenden Gründen noch nicht in die Ausbildung eingetreten ist.

§ 3

Einberufung, Überwachungsabteilung

(1) Im Falle der Zulassung zum Vorbereitungsdienst wird der Bewerber dem Leiter einer Abteilung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, die der Senator für Bau- und Wohnungswesen zur Durchführung des Vorbereitungsdienstes bestimmt, zur Ausbildung überwiesen (Ausbildungsleiter).

(2) Wünsche der Bewerber auf Überweisung an eine bestimmte Ausbildungsstelle werden nach Möglichkeit berücksichtigt.

§ 4

Einstellung, Verpflichtung, Dienstbezeichnung

(1) Mit dem Bewerber ist ein Vertrag über die Ableistung des Vorbereitungsdienstes abzuschließen.

(2) Der zur Ausbildung Zugelassene führt die Dienstbezeichnung Bau- bzw. Vermessungsreferendar.

(3) Er ist nach Maßgabe der jeweiligen für den öffentlichen Dienst geltenden Vorschriften zu verpflichten.

§ 5

Zweck und Ziel des Vorbereitungsdienstes

Ziel des Vorbereitungsdienstes, der mit der eigenen Weiterbildung des Referendars Hand in Hand gehen muß, ist die Heranbildung einer in ihrem Fachgebiet und den Aufgaben der Bauverwaltung gründlich vorgebildeten Persönlichkeit. Über das rein Fachliche hinaus soll bei dem Referendar das Verständnis gefördert werden für die mit dem Beruf zusammenhängenden technischen, rechtlichen, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Fragen.

§ 6

Überwachung des Vorbereitungsdienstes

(1) Der Ausbildungsleiter, bei dem der Referendar den Vorbereitungsdienst ableistet, leitet während dieser Zeit die Gesamtausbildung des Referendars.

Er bestimmt denjenigen Angestellten seiner Abteilung, der den Ausbildungsgang im einzelnen zu überwachen hat. Die Überwachung der Ausbildung und die Ausbildung

in den einzelnen Ausbildungsabschnitten soll er nur solchen erfahrenen Persönlichkeiten seiner Abteilung übertragen, die die dazu erforderlichen Fähigkeiten und persönlichen Eigenschaften besitzen.

(2) Zum Vorbereitungsdienst sollen jeder Dienststelle nur so viel Referendare zugeteilt werden, wie ohne Gefährdung einer erfolgreichen Ausbildung ausgebildet werden können.

(3) Für die Ausbildung wird vom Ausbildungsleiter ein Ausbildungsplan aufgestellt. Ein Abdruck hiervon wird dem Oberprüfungsamt übersandt, ebenso von etwa später eintretenden Änderungen.

(4) Die Referendare sind über alle besonders wichtigen Fach- und Verwaltungsfragen zu unterrichten. Die Zuteilung von Aufgaben an sie ist stets dem Gesichtspunkt unterzuordnen, daß ihre Bearbeitung die Ausbildung der Referendare fördern soll. Auch im Gebrauch der freien Rede sollen sich die Referendare üben. Es ist ihnen deshalb Gelegenheit zu geben, bei Sitzungen, Bereisungen usw. Vorträge über von ihnen bearbeitete Gebiete zu halten.

(5) Das Verantwortungsgefühl des Referendars muß durch Zuteilung selbständiger Arbeiten geweckt und gestärkt werden. Er ist bei den von ihm entworfenen Berichten als Berichterstatter aufzuführen, sofern die Angabe des Berichterstatters bei der betreffenden Abteilung üblich ist. Er kann je nach dem Stande seiner Ausbildung zur Vertretung auch von Angestellten des höheren technischen Verwaltungsdienstes herangezogen werden.

§ 7

Gang des Vorbereitungsdienstes

(1) Der Ausbildungsleiter ist dafür verantwortlich, daß die Ausbildung an Hand des Ausbildungsplanes vorschriftsmäßig erfolgt.

(2) Einzelne Abweichungen nicht grundsätzlicher Art können nur in besonders begründeten Fällen durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen gestattet werden. Hiervon ist dem Oberprüfungsamt zwecks Berichtigung des Ausbildungsplanes Mitteilung zu machen.

(3) Ist der Referendar bereits vor seiner Zulassung zum Vorbereitungsdienst bei einer für seine Ausbildung zuständigen Abteilung den Ausbildungsvorschriften entsprechend tätig gewesen, so kann der Senator für Bau- und Wohnungswesen diese Zeit ganz oder teilweise auf den Vorbereitungsdienst anrechnen.

(4) Während des Vorbereitungsdienstes kann der Referendar aus persönlichen Gründen, soweit eine zweckmäßige Ausbildung gewährleistet bleibt, nach Übereinkunft der beteiligten Verwaltungen auch einer Verwaltung eines anderen deutschen Landes oder des Bundes nach Maßgabe der für seine Berufsrichtung geltenden Vorschriften überwiesen werden.

(5) Wenn der Referendar am Schlusse eines Ausbildungsabschnittes das hierfür vorgesehene Endziel nicht erreicht hat, so ist der für diesen Ausbildungsabschnitt festgesetzte Ausbildungs-Zeitraum vom Leiter entsprechend zu verlängern. Gegebenenfalls hat der Leiter des betreffenden Ausbildungsabschnittes dem Ausbildungsleiter rechtzeitig zu berichten.

§ 8

Teilnahme an Vorträgen und seminaristischen Übungen, Arbeitsgemeinschaften

Die Referendare haben an Vorträgen teilzunehmen, die über alle für die künftigen höheren technischen Verwaltungsgestellten wichtigen Gebiete gehalten werden. An die Vorträge sollen sich möglichst seminaristische Übungen oder eingehende Aussprachen anschließen, in denen den Referendaren Gelegenheit zu geben ist, Fragen zu stellen und Ansichten zu äußern. Die Vorträge werden von der Verwaltung angeordnet, können aber auch einer besonderen Arbeitsgemeinschaft übertragen werden, der der Referendar angehört.

§ 9

Geschäftsverzeichnis, Ausbildungsnachweis

(1) Der Referendar hat ein Geschäftsverzeichnis zu führen und darin eine Übersicht über seine Tätigkeit unter Hervorhebung der einzelnen bedeutenderen Dienstverrichtungen zu geben. Der Vordruck für das Geschäftsverzeichnis soll möglichst für alle Fachrichtungen einheitlich gestaltet sein.

(2) Das Verzeichnis ist vom Referendar monatlich dem mit der Leitung des Ausbildungsabschnittes betrauten Angestellten und jedes Vierteljahr dem Ausbildungsleiter zur Prüfung und Bescheinigung vorzulegen.

(3) Der Ausbildungsleiter hat einen Nachweis über den Ausbildungsdienst der Referendare zu führen und ständig auf dem laufenden zu halten.

§ 10

(1) Der Referendar hat Anspruch auf Erholungsurlaub nach den für die Angestellten geltenden Bestimmungen.

(2) Wird dem Referendar auf seinen Antrag Sonderurlaub gewährt, so wird die Zeit dieses Urlaubs nicht auf die Ausbildungszeit angerechnet.

(3) Die Zeit des Erholungsurlaubs ist auf die einzelnen Ausbildungsabschnitte entsprechend deren Dauer anzurechnen.

(4) Während der Zeit für die Bearbeitung der häuslichen Probearbeit darf Urlaub nur ausnahmsweise aus besonders schwerwiegenden Gründen und nur in der unbedingt notwendigen Dauer mit Zustimmung des Oberprüfungsamtes erteilt werden. In diesem Falle verlängert sich die Frist für die Abgabe der Probearbeit um die Dauer des Urlaubs.

(5) Der Referendar kann auf seinen Antrag durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen zur Übernahme einer Beschäftigung außerhalb der Ausbildung beurlaubt werden. Die für den Vorbereitungsdienst festgesetzte Zeitdauer soll jedoch hierdurch um nicht mehr als ein Jahr überschritten werden. Diese Beurlaubung darf nicht auf den Erholungsurlaub angerechnet werden.

§ 11

Krankheitszeiten werden nur insoweit angerechnet, als sie zusammen während eines Zeitraumes von zwölf Monaten einen Monat nicht übersteigen. Durch die Anrechnung darf der Erfolg der einzelnen Ausbildungsabschnitte nicht beeinträchtigt werden. Geeignetenfalls sind daher Krankheitszeiten auf mehrere Abschnitte zu verrechnen.

§ 12

Während der Dauer der Ausbildung, einschließlich der Zeit für die häusliche Probearbeit, können den Referendaren auf Antrag Unterhaltszuschüsse und Vergütungen gewährt werden.

§ 13

Ausschluß aus dem Vorbereitungsdienst

(1) Der Senator für Bau- und Wohnungswesen kann Referendare, die sich grobe Verfehlungen zu Schulden kommen lassen oder sich offensichtlich als ungeeignet erweisen, von der weiteren Ausbildung ausschließen und entlassen.

(2) Das Oberprüfungsamt erhält Nachricht von der Entlassung.

§ 14

Zeugnisse

(1) Jede staatliche oder nichtstaatliche Stelle, bei der der Referendar zur Ausbildung beschäftigt wird, stellt nach Beendigung des betreffenden Ausbildungsabschnittes ein Zeugnis aus, in dem die Dauer und Art der Beschäftigung bescheinigt sowie die Leistung und die dienstliche und außerdienstliche Führung des Referendars beurteilt werden und angegeben wird, ob das Ausbildungsziel in dem betreffenden Ausbildungsabschnitt als erreicht anzusehen ist. Etwa beobachtete besondere Fähigkeiten oder Mängel sind anzugeben.

(2) Am Ende des gesamten Ausbildungsdienstes stellt der mit der Überwachung der Ausbildung beauftragte Angestellte (§ 6 Abs. 1) ein zusammenfassendes, eingehendes Zeugnis und der Ausbildungsleiter ein Zeugnis über das Ergebnis der Ausbildung aus. In letzterem ist auch der allgemeine Bildungsstand des Referendars zu beurteilen sowie über die bemerkenswerten Charaktereigenschaften, die Fähigkeit im Gebrauch der freien Rede und die Fähigkeit der Menschenführung zu berichten.

(3) Ausgeschiedenen Referendaren sind die mit ihrer Bewerbung um Zulassung zur Ausbildung eingereichten Zeugnisse zurückzugeben.

§ 15

Inkrafttreten

Die Verordnung tritt am 1. Mai 1951 in Kraft. Alle früheren Vorschriften, die diesen Vorschriften entgegenstehen, sind vom gleichen Zeitpunkt an nicht mehr anzuwenden.

Berlin, den 13. Dezember 1951.

Der Senat von Berlin

Dr. Schreiber
Bürgermeister

Dr. Mahler
Senator