

1950

Ausgegeben zu Bonn am 24. November 1950

Nr. 48

Tag	Inhalt:	Seite
20. 11. 50	Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung)	753
20. 11. 50	Verordnung über die Miethöhe für neugeschaffenen Wohnraum (Mietenverordnung)	759

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 Mehrauf-

wendungen, 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 erststellige 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 wieder verwendete 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 dienten, 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 ausweisen, 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 § 7c 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 § 8 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 Wohnungs-

bau 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 ortsüblichen 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 errechnen.

(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 be-

stimmten 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 dienten, 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 Wohnhausbesitzes 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, Lagerräumen.

§ 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, Ofen, 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 abziehen die Grundflächen von Schornstein- und sonstigen Mauervorlagen, 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, bewendet es dabei.

Bonn, den 20. November 1950.

Der Bundeskanzler
Adenauer

Der Bundesminister für Wohnungsbau
Wildermuth

Der Bundesminister für Wirtschaft
Ludwig Erhard

Der Bundesminister der Finanzen
In Vertretung
Hartmann

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 nachstellende 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 nachstellende 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 erststellige 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 erststellige Hypotheken von dem unter den Gesamtherstellungskosten 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 erststellige 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 § 7c 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 für 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 Mieterherabsetzung 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 nachstellende 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

Mitteilungspflicht bei steuerbegünstigtem neugeschaffenen Wohnraum

(1) Der Vermieter hat die bei steuerbegünstigtem neugeschaffenen 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

Mitteilungspflicht bei öffentlich gefördertem neugeschaffenen 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 neugeschaffenen 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 neugeschaffenen Wohnraum kann die Erteilung der Bescheinigung mit der Erteilung des Bewilligungsbescheides 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 Vorausset-

zungen 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.

Bonn, den 20. November 1950

Der Bundeskanzler
Adenauer

Der Bundesminister für Wohnungsbau
Wildermuth

Der Bundesminister für Wirtschaft
Ludwig Erhard

Der Bundesminister der Finanzen
In Vertretung
Hartmann

Sammelband:

Gesetzblatt der Verwaltung des Vereinigten Wirtschaftsgebietes 1947 – 1949 (WiGBL.)

In Halbleinen gebunden, Din A 4, 646 Seiten. Preis DM 12.—

Bestellungen an den Vertrieb des Bundesanzeigers, Köln/Rh. 1, Postfach

Soeben erschienen:

Handausgabe der Lohnsteuer-Richtlinien

Lohnsteuer-Durchführungsverordnung (LStDV 1950)

und

Lohnsteuer-Richtlinien 1950 (LStR 1950)

Herausgegeben vom Bundesminister der Finanzen

Die Handausgabe enthält neben der LStDV 1950 und den LStR 1950 Auszüge aus dem Einkommensteuergesetz, der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung, dem Steueranpassungsgesetz, dem Körperschaftsteuergesetz, dem Soforthilfegesetz und dem Heimkehrergesetz, die einschlägigen Verwaltungsanordnungen, Bekanntmachungen und Erlasse, ferner die Grundtabelle A, die Jahreslohnsteuertabelle, die Lohnsteuertabellen für monatliche, wöchentliche und tägliche Lohnzahlung sowie ein umfassendes Stichwortverzeichnis.

Umfang 128 Seiten DIN A 4, broschiert. — Preis: 2,40 DM zuzüglich 0,40 DM Porto. — Versand erfolgt per Nachnahme oder gegen Voreinsendung des Betrages auf Postscheckkonto Bundesanzeiger Köln 83 400.

VERLAG DES BUNDESANZEIGERS, KÖLN/RH. 1, POSTFACH