

Bundesgesetzblatt

Teil I

1957	Ausgegeben zu Bonn am 22. Oktober 1957	Nr. 57
------	----------------------------------------	--------

Tag	Inhalt:	Seite
17. 10. 57	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung — II. BVO)	1719
17. 10. 57	Verordnung über den Mietpreis für den seit dem 1. Januar 1950 bezugsfertig gewordenen Wohnraum (Neubaumietenverordnung — NMVO)	1736
3. 10. 57	Beschluß der Bundesregierung über die Einrichtung eines Teiles III des Bundesgesetzblattes	1742

**Verordnung
über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz
(Zweite Berechnungsverordnung — II. BVO).**

Vom 17. Oktober 1957.

Inhaltsverzeichnis

	§§		§§
TEIL I		Vierter Abschnitt	
Allgemeine Vorschriften		Laufende Aufwendungen und Erträge	
Anwendungsbereich	1	Laufende Aufwendungen	18
TEIL II		Kapitalkosten	19
Wirtschaftlichkeitsberechnung		Eigenkapitalkosten	20
Erster Abschnitt		Fremdkapitalkosten	21
Gegenstand und Gliederung der Berechnung		Zinersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen ..	22
Gegenstand der Berechnung	2	Änderung der Kapitalkosten	23
Gliederung der Berechnung	3	Bewirtschaftungskosten	24
Maßgebende Verhältnisse für die Aufstellung der Berechnung	4	Abschreibung	25
Zweiter Abschnitt		Verwaltungskosten	26
Berechnung der Gesamtkosten		Betriebskosten	27
Gliederung der Gesamtkosten	5	Instandhaltungskosten	28
Kosten des Baugrundstücks	6	Mietausfallwagnis	29
Baukosten	7	Änderung der Bewirtschaftungskosten	30
Baunebenkosten	8	Erträge	31
Sach- und Arbeitsleistungen	9	Fünfter Abschnitt	
Leistungen gegen Renten	10	Besondere Arten der Wirtschaftlichkeitsberechnung	
Anderung der Gesamtkosten, Wertverbesserungen	11	Voraussetzungen für besondere Arten der Wirt- schaftlichkeitsberechnung	32
Dritter Abschnitt		Teilwirtschaftlichkeitsberechnung	33
Finanzierungsplan		Gesamtkosten in der Teilwirtschaftlichkeitsbe- rechnung	34
Inhalt des Finanzierungsplanes	12	Finanzierungsmittel in der Teilwirtschaftlichkeits- berechnung	35
Fremdmittel	13	Laufende Aufwendungen und Erträge in der Teil- wirtschaftlichkeitsberechnung	36
Verlorene Baukostenzuschüsse	14	Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung	37
Eigenleistungen	15	Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen ..	38
Ersatz der Eigenleistung	16	Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung	39
Eigenleistung bei Familienheimen	17		

TEIL III	§§	Teil V	§§
Lastenberechnung		Schluß- und Überleitungsvorschriften	
Lastenberechnung	40	Befugnisse des Bauherrn und seines Rechtsnachfolgers	45
Ermittlung der Belastung	41	Überleitungsvorschriften	46
TEIL IV		Änderung der Berechnungsverordnung vom 20. November 1950	47
Wohnflächenberechnung		Geltung in Berlin	48
Wohnfläche	42	Geltung im Saarland	49
Berechnung der Grundfläche	43	Inkrafttreten	50
Anrechenbare Grundfläche	44	Anlagen	
		Anlage 1 (zu § 5 Abs. 5): Aufstellung der Gesamtkosten	
		Anlage 2 (zu § 34 Abs. 1): Auszug aus dem Normblatt	
		DIN 277 des Deutschen Normenausschusses,	
		Fachnormenausschuß Bauwesen	

Auf Grund des § 91 Abs. 2 Buchstabe b und des § 105 Abs. 1 Satz 1 Buchstaben a, b und d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956 (Bundesgesetzblatt I S. 523) und des § 48 Abs. 1 Buchstaben a, b und f des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047) und vom 27. Juni 1956 (Bundesgesetzbl. I S. 523) verordnet die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates:

TEIL I

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Anwendungsbereich

Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn nach ihrem Inkrafttreten Wirtschaftlichkeit, Belastung oder Wohnfläche zu berechnen ist

1. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau
 - a) für Wohnraum, für den die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind oder bewilligt werden,
 - b) für Wohnraum, der nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird und für den die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1957 bewilligt worden sind, wenn auf Grund einer Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 108 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf diesen Wohnraum § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden ist;
2. im steuerbegünstigten Wohnungsbau
 - a) für Wohnraum, der nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird und nach §§ 82, 83 und 99 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes als steuerbegünstigt anerkannt ist oder anerkannt werden soll,

- b) für Wohnraum in Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen, der nach dem 31. Juli 1953 und bis zum 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist und nach § 110 in Verbindung mit §§ 82, 83 und 99 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes als steuerbegünstigt anerkannt ist oder anerkannt werden soll.

TEIL II

Wirtschaftlichkeitsberechnung

ERSTER ABSCHNITT

Gegenstand und Gliederung der Berechnung

§ 2

Gegenstand der Berechnung

(1) Die Wirtschaftlichkeit von Wohnraum wird durch eine Berechnung (Wirtschaftlichkeitsberechnung) ermittelt. In ihr sind die laufenden Aufwendungen zu ermitteln und den Erträgen gegenüberzustellen.

(2) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist für das Gebäude, das den Wohnraum enthält, aufzustellen. Sie ist für eine Mehrheit solcher Gebäude aufzustellen, wenn die Gebäude demselben Eigentümer gehören, in örtlichem Zusammenhang stehen und ihrer Errichtung ein einheitlicher Finanzierungsplan zugrunde gelegt worden ist oder zugrunde gelegt werden soll (Wirtschaftseinheit). Ob der Errichtung einer Mehrheit von Gebäuden ein einheitlicher Finanzierungsplan zugrunde gelegt werden soll, bestimmt der Bauherr. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann die Bewilligungsstelle die Bewilligung öffentlicher Mittel davon abhängig machen, daß der Bauherr eine andere Bestimmung über den Gegenstand der Berechnung trifft.

(3) In die Wirtschaftlichkeitsberechnung sind außer dem Gebäude oder der Wirtschaftseinheit auch zugehörige Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen sowie das Baugrundstück einzubeziehen. Das Baugrundstück besteht aus den überbauten und den dazugehörigen Flächen, soweit sie einen angemessenen Umfang nicht überschreiten; bei einer Kleinsiedlung gehört auch die Landzulage dazu.

(4) Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit neben dem Wohnraum, für den die Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, noch anderen Raum, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung unter den Voraussetzungen und nach Maßgabe des Fünften Abschnittes als Teilwirtschaftlichkeitsberechnung oder als Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung oder mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen aufzustellen.

§ 3

Gliederung der Berechnung

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung muß enthalten:

1. die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung,
2. die Berechnung der Gesamtkosten,
3. den Finanzierungsplan,
4. die laufenden Aufwendungen und die Erträge.

§ 4

Maßgebende Verhältnisse für die Aufstellung der Berechnung

(1) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau ist, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen aufzustellen, die beim Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel bestehen oder bestanden haben. Haben sich die Verhältnisse bis zur Bewilligung der öffentlichen Mittel geändert, so kann die Bewilligungsstelle die geänderten Verhältnisse zugrunde legen; sie hat sie zugrunde zu legen, wenn der Bauherr es beantragt.

(2) Hat im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau die Bewilligungsstelle bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel die Durchschnittsmiete auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung genehmigt, so dürfen höhere als die von ihr zugrunde gelegten Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen in einer späteren Wirtschaftlichkeitsberechnung nur angesetzt werden, soweit es sich aus den Vorschriften dieser Verordnung ergibt.

(3) Im steuerbegünstigten Wohnungsbau ist, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen bei Bezugsfertigkeit aufzustellen.

ZWEITER ABSCHNITT

Berechnung der Gesamtkosten

§ 5

Gliederung der Gesamtkosten

(1) Gesamtkosten sind die Kosten des Baugrundstücks und die Baukosten.

(2) Kosten des Baugrundstücks sind der Wert des Baugrundstücks, die Erwerbskosten und die Erschließungskosten. Kosten, die im Zusammenhang mit einer das Baugrundstück betreffenden freiwilligen oder gesetzlich geregelten Umlegung, Zusammenlegung oder Grenzregelung (Bodenordnung) entstehen, gehören zu den Erwerbskosten, außer den Kosten der dem Bauherrn dabei obliegenden Verwaltungsleistungen. Bei einem Erbbaugrundstück sind Kosten des Baugrundstücks nur die dem Erbbauberechtigten entstehenden Erwerbs- und Erschließungskosten.

(3) Baukosten sind die Kosten der Gebäude, die Kosten der Außenanlagen, die Baunebenkosten, die Kosten besonderer Betriebseinrichtungen sowie die Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen. Wird der Wert verwendeter Gebäudeteile angesetzt, so ist er unter den Baukosten gesondert auszuweisen.

(4) Baunebenkosten sind

1. die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen,
2. die Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens,
3. die Kosten der Behördenleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht Erwerbskosten sind,
4. die Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel und, soweit sie während der Bauzeit entstehen, die Zinsen der Fremdmittel, Kosten der Zwischenfinanzierung und Steuerbelastungen des Baugrundstücks,
5. sonstige Nebenkosten bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens.

(5) Der Ermittlung der Gesamtkosten ist die dieser Verordnung beigelegte Anlage 1 „Aufstellung der Gesamtkosten“ zugrunde zu legen.

§ 6

Kosten des Baugrundstücks

(1) Als Wert des Baugrundstücks ist anzusetzen,

1. wenn das Baugrundstück vom Bauherrn gekauft worden ist, der Kaufpreis,
2. wenn das Baugrundstück durch Enteignung zur Durchführung des Bauvorhabens vom Bauherrn erworben worden ist, die Entschädigung,
3. in anderen Fällen oder wenn der Kaufpreis nicht festzustellen ist, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Baugrundstück zu erzielende Preis (Verkehrswert).

Entspricht der Kaufpreis nicht dem Verkehrswert, so kann dieser angesetzt werden; dies gilt nicht, wenn das Baugrundstück zur Förderung des Wohnungsbaues unter dem Verkehrswert überlassen worden ist. Liegt der Kauf nicht mehr als drei Jahre vor dem nach § 4 maßgebenden Zeitpunkt, so wird vermutet, daß der Kaufpreis dem Verkehrswert entspricht.

(2) Bei Ausbau durch Umwandlung oder Umbau darf als Wert des Baugrundstücks höchstens der Verkehrswert vergleichbarer unbebauter Grundstücke für Wohngebäude angesetzt werden.

(3) Soweit Preisvorschriften bestehen, dürfen höchstens die danach zulässigen Preise zugrunde gelegt werden.

(4) Erwerbskosten und Erschließungskosten dürfen, vorbehaltlich der §§ 9 und 10, nur angesetzt werden, soweit sie tatsächlich entstehen oder mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann.

§ 7

Baukosten

(1) Baukosten dürfen nur angesetzt werden, soweit sie tatsächlich entstehen oder mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände, bei wirtschaftlicher Bauausführung und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Die Vorschriften der §§ 8 bis 10 bleiben unberührt.

(2) Bei Wiederaufbau und bei Ausbau durch Umwandlung oder Umbau eines Gebäudes gehört zu den Baukosten auch der Wert der verwendeten Gebäudeteile. Der Wert der verwendeten Gebäudeteile ist mit dem Betrage anzusetzen, der einem Unternehmer für die Bauleistungen im Rahmen der Kosten des Gebäudes zu entrichten wäre, wenn an Stelle des Wiederaufbaues oder des Ausbaues ein Neubau durchgeführt würde, abzüglich der Kosten des Gebäudes, die für den Wiederaufbau oder den Ausbau tatsächlich entstehen oder mit deren Entstehen sicher gerechnet werden kann. Bei der Ermittlung der Kosten eines vergleichbaren Neubaus dürfen verwendete Gebäudeteile, die für einen Neubau nicht erforderlich gewesen wären, nicht berücksichtigt werden. Bei Wiederaufbau ist der Restbetrag der auf dem Grundstück ruhenden Hypothekengewinnabgabe von dem nach den Sätzen 2 und 3 ermittelten Wert der verwendeten Gebäudeteile mit dem Betrage abzuziehen, der sich vor Herabsetzung der Abgabeschulden nach § 104 des Lastenausgleichsgesetzes für den Herabsetzungstichtag ergibt.

(3) Bei Wiederherstellung, Ausbau eines Gebäudeteiles und Erweiterung darf der Wert der verwendeten Gebäudeteile nur nach dem Fünften Abschnitt angesetzt werden.

§ 8

Baunebenkosten

(1) Als Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen dürfen höchstens die nach den Gebührenordnungen zulässigen Beträge angesetzt werden. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr die Leistungen selbst auf Grund seines Berufes oder im Rahmen seiner unternehmerischen Tätigkeit erbringt.

(2) Als Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens dürfen höchstens die sich nach den Absätzen 3 bis 5 ergebenden Beträge angesetzt werden, wenn der Bauherr die Leistungen selbst auf Grund seines Berufes oder im Rahmen

seiner unternehmerischen Tätigkeit erbringt oder wenn er sie durch einen Dritten erbringen läßt. Erbringt der Bauherr die Leistungen selbst, jedoch nicht auf Grund seines Berufes oder nicht im Rahmen seiner unternehmerischen Tätigkeit, so darf der Ansatz die Hälfte dieser Beträge nicht überschreiten. Erbringt der Bauherr die Leistungen nur zum Teil, so darf hierfür nur ein entsprechender Teil der zulässigen Beträge angesetzt werden.

(3) Als Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens darf im Rahmen des Absatzes 2 höchstens ein Vomhundertsatz der Baukosten ohne Baunebenkosten und, soweit der Bauherr die Erschließung auf eigene Rechnung durchführt, auch der Erschließungskosten angesetzt werden, und zwar für Kosten

bis zu	50 000 Deutsche Mark	3,00 vom Hundert,
bis zu	100 000 Deutsche Mark	2,75 vom Hundert, mindestens 1 500 Deutsche Mark,
bis zu	200 000 Deutsche Mark	2,50 vom Hundert, mindestens 2 750 Deutsche Mark,
bis zu	350 000 Deutsche Mark	2,25 vom Hundert, mindestens 5 000 Deutsche Mark,
bis zu	550 000 Deutsche Mark	2,00 vom Hundert, mindestens 7 875 Deutsche Mark,
bis zu	800 000 Deutsche Mark	1,75 vom Hundert, mindestens 11 000 Deutsche Mark,
bis zu	1 100 000 Deutsche Mark	1,50 vom Hundert, mindestens 14 000 Deutsche Mark,
bis zu	1 500 000 Deutsche Mark	1,25 vom Hundert, mindestens 16 500 Deutsche Mark,
über	1 500 000 Deutsche Mark	1,00 vom Hundert, mindestens 18 750 Deutsche Mark.

(4) Die in Absatz 3 bezeichneten Vomhundertsätze erhöhen sich um je 0,5

1. im Falle der Betreuung des Baues von Eigenheimen, Eigensiedlungen und Eigentumswohnungen,
2. wenn besondere Maßnahmen zur Bodenordnung (§ 5 Abs. 2 Satz 2) notwendig sind,
3. wenn die Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens mit sonstigen besonderen Verwaltungsschwierigkeiten verbunden ist.

Erhöhungen nach den Nummern 1, 2 und 3 können nebeneinander angesetzt werden.

(5) Ist der Bauherr verpflichtet, die Wirtschaftseinheit zur Eigentumsübertragung aufzuteilen, so sind für die Berechnung der Kosten der Verwaltungsleistungen nach den Absätzen 3 und 4 die Kosten für die einzelnen Gebäude oder für die Wirtschaftseinheiten, die nach der Eigentumsübertragung entstehen, zugrunde zu legen; der Kostenansatz dient auch zur Deckung der Kosten der dem Bauherrn im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung obliegenden Verwaltungsleistungen. Bei Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen sind für die Berechnung der Kosten der Verwaltungsleistungen die Kosten für die einzelnen Wohnungen zugrunde zu legen.

(6) Der Kostenansatz nach den Absätzen 2 bis 5 dient auch zur Deckung der Kosten der Verwaltungsleistungen, die der Bauherr oder der Betreuer zur Beschaffung von Finanzierungsmitteln erbringt.

(7) Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel dürfen nicht für den Nachweis oder die Vermittlung von Mitteln aus öffentlichen Haushalten angesetzt werden.

(8) Eine Verzinsung der vom Bauherrn während der Bauzeit zur Zwischenfinanzierung eingesetzten eigenen Mittel darf höchstens mit dem marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken angesetzt werden.

§ 9

Sach- und Arbeitsleistungen

(1) Der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bauherrn, vor allem der Wert der Selbsthilfe, darf bei den Gesamtkosten mit dem Betrage angesetzt werden, der für eine gleichwertige Unternehmerleistung angesetzt werden könnte. Für die Baukosten bleibt es bei § 8.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für den Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bewerbers um ein Kaufeigenheim, eine Trägerkleinsiedlung, eine Kaufeigentumswohnung und eine Genossenschaftswohnung sowie für den Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Mieters.

§ 10

Leistungen gegen Renten

(1) Sind als Entgelt für eine der Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens dienende Leistung eines Dritten wiederkehrende Leistungen zu entrichten, so darf der Wert der Leistung des Dritten bei den Gesamtkosten angesetzt werden,

1. wenn es sich um die Übereignung des Baugrundstücks handelt, mit dem Verkehrswert,
2. wenn es sich um eine andere Leistung handelt, mit dem Betrage, der für eine gleichwertige Unternehmerleistung angesetzt werden könnte.

(2) Absatz 1 gilt nicht für die Bestellung eines Erbbaurechts.

§ 11

Anderung der Gesamtkosten, Wertverbesserungen

(1) Haben sich die Gesamtkosten geändert

1. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel gegenüber dem bei der Bewilligung auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegten Betrag,
2. im steuerbegünstigten Wohnungsbau nach der Bezugsfertigkeit,

so sind in Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die nach diesen Zeitpunkten aufgestellt werden, die geänderten Gesamtkosten anzusetzen. Dies gilt bei einer Erhöhung der Gesamtkosten nur, wenn sie auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat.

(2) Wertänderungen sind nicht als Änderungen der Gesamtkosten anzusehen.

(3) Die Gesamtkosten können sich auch dadurch erhöhen, daß bei einer Ersetzung von Finanzierungsmitteln durch andere Mittel nach § 12 Abs. 4 Kosten der Beschaffung der neuen Mittel entstehen.

(4) Sind im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel gegenüber dem bei der Bewilligung zugrunde gelegten Bauplan oder im steuerbegünstigten Wohnungsbau nach der Bezugsfertigkeit Änderungen vorgenommen oder Einrichtungen geschaffen worden, die den Gebrauchswert des Wohnraums auf die Dauer erhöhen, so dürfen die Kosten dieser Wertverbesserungen den Gesamtkosten hinzugechnet werden; sie sind gesondert auszuweisen. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau dürfen diese Wertverbesserungen nur berücksichtigt werden, wenn die nach Landesrecht zuständige Stelle ihnen zugestimmt hat.

DRITTER ABSCHNITT

Finanzierungsplan

§ 12

Inhalt des Finanzierungsplanes

(1) Im Finanzierungsplan sind die Mittel auszuweisen, die zur Deckung der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzten Gesamtkosten dienen (Finanzierungsmittel), und zwar

1. die Fremdmittel mit den vereinbarten oder vorgesehenen Auszahlungs-, Zins- und Tilgungsbedingungen,
2. die verlorenen Baukostenzuschüsse,
3. die Eigenleistungen.

Vor- oder Zwischenfinanzierungsmittel sind nicht als Finanzierungsmittel auszuweisen.

(2) Werden nach § 11 Abs. 1 bis 3 geänderte Gesamtkosten angesetzt, so sind die Finanzierungsmittel auszuweisen, die zur Deckung der geänderten Gesamtkosten dienen.

(3) Werden nach § 11 Abs. 4 den Gesamtkosten die Kosten von Wertverbesserungen hinzugerechnet, so sind die Mittel, die zur Deckung dieser Kosten dienen, im Finanzierungsplan gesondert auszuweisen. Für diese Mittel gelten die Vorschriften über Finanzierungsmittel.

(4) Sind

1. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel oder
2. im steuerbegünstigten Wohnungsbau nach der Bezugsfertigkeit

Finanzierungsmittel durch andere Mittel ersetzt worden, so sind die neuen Mittel an der Stelle der bisherigen Finanzierungsmittel auszuweisen. Dies gilt bei einer Ersetzung durch neue Mittel, deren Kapitalkosten höher sind als die der bisherigen Finanzierungsmittel nur, wenn die Ersetzung auf

Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat. Bei einem Tilgungsdarlehen ist der Betrag, der planmäßig getilgt ist, unter Hinweis hierauf in der bisherigen Weise auszuweisen; die Sätze 1 und 2 finden auf diesen Betrag keine Anwendung.

(5) Sind öffentlich geförderte Wohnungen nach vorzeitiger Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens von den Bindungen freigestellt worden, die für diese Wohnungen bestehen, so gilt in Höhe des vorzeitig zurückgezahlten Betrages, bei Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen im Falle der Ablösung in Höhe des Ablösungsbetrages, die Rückzahlung als Ersetzung des Finanzierungsmittels durch eigene Mittel des Bauherrn, die auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat. Der übrige Teil des öffentlichen Baudarlehens ist unter Hinweis auf die Rückzahlung in der bisherigen Weise auszuweisen.

§ 13

Fremdmittel

(1) Fremdmittel sind

1. Darlehen,
2. gestundete Restkaufgelder,
3. gestundete öffentliche Lasten des Baugrundstücks außer der Hypothekengewinnabgabe,
4. kapitalisierte Beträge wiederkehrender Leistungen, namentlich von Rentenschulden,
5. Mietvorauszahlungen,

die zur Deckung der Gesamtkosten dienen.

(2) Vor der Bebauung vorhandene Verbindlichkeiten, die auf dem Baugrundstück dinglich gesichert sind, gelten als Fremdmittel, soweit sie den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile nicht übersteigen.

(3) Kapitalisierte Beträge wiederkehrender Leistungen, namentlich von Rentenschulden, dürfen höchstens mit dem Betrage ausgewiesen werden, der bei den Gesamtkosten für die Gegenleistung nach § 10 angesetzt ist.

§ 14

Verlorene Baukostenzuschüsse

Verlorene Baukostenzuschüsse sind Geld-, Sach- und Arbeitsleistungen an den Bauherrn, die zur Deckung der Gesamtkosten dienen und erbracht werden, um den Gebrauch von Wohn- oder Geschäftsraum zu erlangen oder Kapitalkosten zu ersparen, ohne daß vereinbart ist, den Wert der Leistung zurückzuerstatten oder mit der Miete oder einem ähnlichen Entgelt zu verrechnen oder als Vorauszahlung hierauf zu behandeln.

§ 15

Eigenleistungen

(1) Eigenleistungen sind die Leistungen des Bauherrn, die zur Deckung der Gesamtkosten dienen, namentlich

1. Geldmittel,
2. der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen, vor allem der Wert der eingebrachten Baustoffe und der Selbsthilfe,
3. der Wert des eigenen Baugrundstücks und der Wert verwendeter Gebäudeteile.

Die in Nummer 2 und 3 bezeichneten Werte sind, vorbehaltlich des Absatzes 2, mit dem Betrage auszuweisen, der bei den Gesamtkosten angesetzt ist.

(2) Bei Ermittlung der Eigenleistung sind gestundete Restkaufgelder und die in § 13 Abs. 2 bezeichneten Verbindlichkeiten mit dem Betrage abzuziehen, mit dem sie im Finanzierungsplan als Fremdmittel ausgewiesen sind.

§ 16

Ersatz der Eigenleistung

(1) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau sind von der Bewilligungsstelle, soweit der Bauherr nichts anderes beantragt, als Ersatz der Eigenleistung anzuerkennen

1. ein der Restfinanzierung dienendes Familienzusatzdarlehen nach § 45 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
2. ein Aufbaudarlehen an den Bauherrn nach § 254 des Lastenausgleichsgesetzes oder ein ähnliches Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts,
3. ein Darlehen an den Bauherrn zur Beschaffung von Wohnraum nach § 30 des Kriegsgefangenenentschädigungsgesetzes.

(2) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann die Bewilligungsstelle auf Antrag des Bauherrn ganz oder teilweise als Ersatz der Eigenleistung anerkennen

1. der Restfinanzierung dienende verlorene Baukostenzuschüsse, soweit ihre Annahme nach § 50 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zulässig ist,
2. auf dem Baugrundstück nicht dinglich gesicherte Fremdmittel,
3. im Range nach dem der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehen auf dem Baugrundstück dinglich gesicherte Fremdmittel,
4. der Restfinanzierung dienende öffentliche Baudarlehen.

(3) Für die als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Finanzierungsmittel gelten im übrigen die Vorschriften für Fremdmittel oder verlorene Baukostenzuschüsse.

§ 17

Eigenleistung bei Familienheimen

Bei Ermittlung der Eigenleistung, die nach § 35 Abs. 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zu einer bevorzugten Berücksichtigung erforderlich ist, bleiben die nach § 16 Abs. 2 als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Finanzierungsmittel unberücksichtigt.

VIERTER ABSCHNITT

Laufende Aufwendungen und Erträge

§ 18

Laufende Aufwendungen

(1) Laufende Aufwendungen sind die Kapitalkosten und die Bewirtschaftungskosten. Zu den laufenden Aufwendungen gehören nicht die Leistungen aus der Hypothekengewinnabgabe.

(2) Werden aus öffentlichen Mitteln Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse gewährt, so vermindern sich insoweit die laufenden Aufwendungen; dasselbe gilt, wenn aus öffentlichen Mitteln Annuitätendarlehen gewährt werden, soweit sie zur Deckung laufender Aufwendungen bestimmt sind. Werden die in Satz 1 bezeichneten öffentlichen Mittel nicht mehr gewährt, ohne daß die laufenden Aufwendungen, zu deren Deckung sie bestimmt waren, wegfallen, so erhöhen sich insoweit die laufenden Aufwendungen.

§ 19

Kapitalkosten

(1) Kapitalkosten sind die Kosten, die sich aus der Inanspruchnahme der im Finanzierungsplan ausgewiesenen Finanzierungsmittel nachhaltig ergeben, namentlich die Zinsen. Zu den Kapitalkosten gehören die Eigenkapitalkosten und die Fremdkapitalkosten.

(2) Leistungen aus Nebenverträgen, namentlich aus dem Abschluß von Personenversicherungen, dürfen als Kapitalkosten auch dann nicht angesetzt werden, wenn der Nebenvertrag der Beschaffung von Finanzierungsmitteln oder sonst dem Bauvorhaben gedient hat.

(3) Für verlorene Baukostenzuschüsse ist der Ansatz von Kapitalkosten unzulässig.

(4) Zur Aufbringung von Tilgungen dürfen, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, Kapitalkosten nur als Zinersatz nach § 22 angesetzt werden.

§ 20

Eigenkapitalkosten

(1) Eigenkapitalkosten sind die Zinsen für die Eigenleistungen.

(2) Für Eigenleistungen darf eine Verzinsung in Höhe des im Zeitpunkt nach § 4 marktüblichen Zinssatzes für erste Hypotheken angesetzt werden. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau darf jedoch für den Teil der Eigenleistung, der 15 vom Hundert der Gesamtkosten nicht übersteigt, nur eine Verzinsung von 4 vom Hundert angesetzt werden.

§ 21

Fremdkapitalkosten

(1) Fremdkapitalkosten sind die Kapitalkosten, die sich aus der Inanspruchnahme der Fremdmittel ergeben, namentlich

1. Zinsen für Fremdmittel,
2. laufende Kosten, die aus Bürgschaften für Fremdmittel entstehen,
3. sonstige wiederkehrende Leistungen aus Fremdmitteln, namentlich aus Rentenschulden.

Als Fremdkapitalkosten gelten auch die Erbbauzinsen. Laufende Nebenleistungen, namentlich Verwaltungskostenbeiträge, sind wie Zinsen zu behandeln.

(2) Zinsen für Fremdmittel, namentlich für Tilgungsdarlehen, sind mit dem Betrage anzusetzen, der sich aus dem im Finanzierungsplan ausgewiesenen Fremdmittel mit dem maßgebenden Zinssatz errechnet.

(3) Maßgebend ist, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der vereinbarte Zinssatz oder, wenn die Zinsen tatsächlich nach einem niedrigeren Zinssatz zu entrichten sind, dieser, höchstens jedoch der für erste Hypotheken im Zeitpunkt nach § 4 marktübliche Zinssatz. Für das der nachstelligsten Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen ist der Zinssatz maßgebend, den die Bewilligungsstelle der Genehmigung der Durchschnittsmiete zugrunde legt oder gelegt hat.

(4) Fremdkapitalkosten nach Absatz 1 Nr. 3 und Erbbauzinsen sind, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, in der vereinbarten Höhe oder, wenn der tatsächlich zu entrichtende Betrag niedriger ist, in dieser Höhe anzusetzen, höchstens jedoch mit dem Betrag, der einer Verzinsung zu dem im Zeitpunkt nach § 4 marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken entspricht; für die Berechnung dieser Verzinsung ist bei einem Erbbaurecht höchstens der Verkehrswert des Baugrundstücks zugrunde zu legen.

§ 22

Zinersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen

(1) Zur Aufbringung von Tilgungen, die aus der Abschreibung unter Berücksichtigung der übrigen Tilgungsverpflichtungen nicht aufgebracht werden können (erhöhte Tilgungen), kann bei unverzinslichen Fremdmitteln unter den Kapitalkosten ein Zinersatz angesetzt werden; das gleiche gilt bei Fremdmitteln, die zu einem Zinssatz gewährt werden, der niedriger ist, als der im Zeitpunkt nach § 4 marktübliche Zinssatz für erste Hypotheken. Bei Mietvorauszahlungen sind als Tilgungen die Beträge anzusehen, die nach der Vereinbarung auf die Miete im voraus zu entrichten sind.

(2) Der Zinersatz darf den Betrag der erhöhten Tilgungen nicht überschreiten und zusammen mit den Zinsen nicht höher sein als der Betrag, der sich aus der Verzinsung des Fremdmittels zu dem im Zeitpunkt nach § 4 marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau darf der Zinersatz bei Fremdmitteln, die als Ersatz der Eigenleistung anerkannt sind, zusammen mit den Zinsen den Betrag von 4 vom Hundert des Fremdmittels jedoch nicht überschreiten.

(3) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau sind Ansätze nach den Absätzen 1 und 2 nur insoweit zulässig, als die Bewilligungsstelle zustimmt.

§ 23

Anderung der Kapitalkosten

(1) Hat sich der Zins- oder Tilgungssatz für ein Fremdmittel nachhaltig geändert

1. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel gegenüber dem bei der Bewilligung auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegten Satz,
2. im steuerbegünstigten Wohnungsbau nach der Bezugsfertigkeit,

so sind in Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die nach diesen Zeitpunkten aufgestellt werden, die Kapitalkosten anzusetzen, die sich auf Grund der Änderung nach Maßgabe des § 21 oder des § 22 ergeben. Dies gilt bei einer Erhöhung der Kapitalkosten nur, wenn sie auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, und nur insoweit, als der Kapitalkostenbetrag im Rahmen des § 21 oder des § 22 den Betrag nicht übersteigt, der sich aus der Verzinsung des Fremdmittels zu dem bei der Kapitalkostenenerhöhung marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt.

(2) Bei einer nachhaltigen Änderung der in § 21 Abs. 4 bezeichneten Fremdkapitalkosten gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Absatz 1 gilt nicht bei einer Erhöhung der Zinsen oder Tilgungen für das der nachstelligten Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen nach Tilgung anderer Finanzierungsmittel, soweit die Erhöhung die Kapitalkosten der getilgten Finanzierungsmittel nicht übersteigt.

(4) Werden an der Stelle der bisherigen Finanzierungsmittel nach § 12 Abs. 4 andere Mittel ausgewiesen, so treten die Kapitalkosten der neuen Mittel insoweit an die Stelle der Kapitalkosten der bisherigen Finanzierungsmittel, als sie im Rahmen des § 21 oder des § 22 den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Verzinsung zu dem bei der Ersetzung marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt. Bei einem Tilgungsdarlehen bleibt es für den Betrag, der planmäßig getilgt ist (§ 12 Abs. 4 Satz 3), bei der bisherigen Verzinsung. Sind Finanzierungsmittel durch eigene Mittel des Bauherrn ersetzt worden, so dürfen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau für diese Mittel Zinsen nur unter entsprechender Anwendung des § 20 Abs. 2 angesetzt werden.

(5) Nach der Freistellung öffentlich geförderter Wohnungen von den Bindungen, die für diese Wohnungen bestehen, darf für die Eigenleistung und die zur Ersetzung von Finanzierungsmitteln verwendeten eigenen Mittel eine Verzinsung in Höhe des im Zeitpunkt nach § 4 marktüblichen Zinssatzes für erste Hypotheken angesetzt werden. Dies gilt nicht, wenn die Miete für ein vor der Freistellung begründetes Mietverhältnis zu ermitteln ist. Für den Teil des zurückgezählten oder abgelösten öffentlichen Baudarlehens, der nach § 12 Abs. 5 Satz 2 in der bisherigen Weise auszuweisen ist, bleibt es bei der bisherigen Verzinsung.

§ 24

Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten sind im einzelnen

1. Abschreibung,
2. Verwaltungskosten,
3. Betriebskosten,
4. Instandhaltungskosten,
5. Mietausfallwagnis.

(2) Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten hat den Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung zu entsprechen. Bewirtschaftungskosten dürfen nur angesetzt werden, wenn sie ihrer Höhe nach feststehen oder wenn mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Erfahrungswerte vergleichbarer Bauten sind heranzuziehen. Soweit nach §§ 26 und 28 Ansätze bis zu einer bestimmten Höhe zugelassen sind, dürfen Bewirtschaftungskosten bis zu dieser Höhe angesetzt werden, es sei denn, daß der Ansatz im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse nicht angemessen ist.

(3) Erbringt ein Mieter Leistungen, die zur Verringerung von Bewirtschaftungskosten führen, so kann gleichwohl der Wert der Leistung als laufende Aufwendung angesetzt werden.

§ 25

Abschreibung

(1) Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung fallende 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 1 vom Hundert der Gesamtkosten nicht übersteigen, sofern nicht besondere Umstände eine Überschreitung rechtfertigen.

(3) Eine besondere Abschreibung der Anlagen und Einrichtungen darf nur angesetzt werden, soweit eine Abschreibung hierfür nach Absatz 2 nicht angesetzt ist. Die besondere Abschreibung kann auch nach der mutmaßlichen Dauer der wirtschaftlichen Verwendbarkeit der Anlagen und Einrichtungen errechnet werden.

§ 26

Verwaltungskosten

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

(2) Die Verwaltungskosten dürfen höchstens mit 50 Deutsche Mark jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude angesetzt werden.

(3) Eine Überschreitung des vorstehenden Satzes ist zulässig, wenn für die Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf die Dauer nachweislich höhere Kosten entstehen. Der Nachweis kann auf Grund einer Betriebsabrechnung geführt werden.

§ 27

Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum am Grundstück (Erbbaurecht) oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend entstehen. Betriebskosten sind im einzelnen

1. laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe,
2. Kosten der Wasserversorgung,
3. Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
4. Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage,
5. Kosten des Betriebes des Fahrstuhls,
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,
14. sonstige Kosten (Absatz 3).

Kosten, die bei einer Vermietung üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden, sind keine Betriebskosten.

(2) Persönliche Kosten der Straßenreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Bedienung der Warmwasserversorgungsanlage, der Heizungsanlage oder des Fahrstuhls sind nicht anzusetzen, soweit die Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden.

(3) Sonstige Kosten dürfen als Betriebskosten nur angesetzt werden, wenn sie mit der Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit unmittelbar zusammenhängen. Dies gilt namentlich für Betriebskosten zugehöriger Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen (§ 2 Abs. 3). Von den Betriebskosten sind Erträge, die neben der Miete eingehen, in der zu erwartenden Höhe abzusetzen.

(4) Stehen die Betriebskosten bei Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung ganz oder teilweise noch nicht fest, so kann ein Erfahrungswert als Pauschbetrag angesetzt werden.

(5) Soweit Betriebskosten durch Umlagen gedeckt werden sollen, kann ein Ansatz unterbleiben.

§ 28

Instandhaltungskosten

(1) Instandhaltungskosten sind die 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 anzusetzen, der ohne Kosten der Schönheitsreparaturen je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr höchstens 2,50 Deutsche Mark betragen darf.

(3) Die Kosten der Schönheitsreparaturen dürfen höchstens mit 1,25 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper und Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

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

§ 29

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis kann in der Regel mit einem Satz von 2 vom Hundert der Jahresmiete angesetzt werden. Soweit die Deckung von Mietausfällen anders gewährleistet ist, darf kein Mietausfallwagnis angesetzt werden.

§ 30

Anderung der Bewirtschaftungskosten

(1) Haben sich die Betriebskosten oder die Verwaltungskosten auf die Dauer geändert

1. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel gegenüber dem bei der Bewilligung auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegten Betrag,
2. im steuerbegünstigten Wohnungsbau nach der Bezugsfertigkeit,

so sind in Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die nach diesen Zeitpunkten aufgestellt werden, die geänderten Betriebskosten oder Verwaltungskosten anzusetzen. Dies gilt bei einer Erhöhung dieser Kosten nur, wenn sie auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat.

(2) Der Ansatz für die Abschreibung ist in Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die nach den in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkten aufgestellt werden, zu ändern, wenn nach § 11 Abs. 1 bis 3 geänderte Gesamtkosten angesetzt werden; eine Änderung des für die Abschreibung angesetzten Vomhundertsatzes ist unzulässig.

(3) Der Ansatz für das Mietausfallwagnis ist in Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die nach den in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkten aufgestellt werden, zu ändern, wenn sich die Jahresmiete ändert; eine Änderung des Vomhundertsatzes für das Mietausfallwagnis ist zulässig, wenn sich die Voraussetzungen für seine Bemessung nachhaltig geändert haben.

(4) Werden nach § 11 Abs. 4 den Gesamtkosten die Kosten von Wertverbesserungen hinzugerechnet, so dürfen die durch die Wertverbesserungen entstehenden Bewirtschaftungskosten den anderen Bewirtschaftungskosten hinzugerechnet werden.

§ 31

Erträge

(1) Erträge sind die Einnahmen aus Mieten oder Pachten einschließlich Umlagen und Vergütungen, die bei ordentlicher Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit nachhaltig erzielt werden können.

(2) Als Ertrag gilt auch der Miet- oder Nutzungswert von Räumen oder Flächen, die vom Eigentümer selbst benutzt werden oder auf Grund eines anderen Rechtsverhältnisses als Miete oder Pacht überlassen sind. Als Erträge gelten nicht die Zuschläge für Untervermietung und für gewerbliche oder berufliche Mitbenutzung von Wohnraum.

(3) Sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung laufende Aufwendungen angesetzt, die durch Umlagen oder Vergütungen gedeckt werden sollen, so sind diese Umlagen und Vergütungen unter den Erträgen auszuweisen.

FÜNFTER ABSCHNITT

Besondere Arten der Wirtschaftlichkeitsberechnung

§ 32

Voraussetzungen für besondere Arten der Wirtschaftlichkeitsberechnung

(1) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist, vorbehaltlich des Absatzes 3, als Teilwirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, wenn das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit neben dem Wohnraum, für den die Berechnung aufzustellen ist, auch anderen Wohnraum oder Geschäftsraum enthält.

(2) Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit neben steuerbegünstigtem Wohnraum, der mit Wohnungsfürsorgedarlehen für Angehörige des öffentlichen Dienstes gefördert ist, anderen steuerbegünstigten Wohnraum, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung als Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für den mit Wohnungsfürsorgedarlehen geförderten Wohnraum oder für den anderen Wohnraum aufzustellen.

(3) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderten Wohnraum ist als Teilwirtschaftlichkeitsberechnung oder mit Zustimmung der Bewilligungsstelle als Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, wenn das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit auch frei finanzierten Wohnraum oder Geschäftsraum enthält.

(4) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderten Wohnraum ist in Form von Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen oder als Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen aufzustellen, wenn für einen Teil dieses Wohnraumes (begünstigter Wohnraum) eine Senkung der laufenden Aufwendungen erzielt werden soll

1. durch Gewährung öffentlicher Mittel als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen, als Zinszuschüsse oder als Annuitätsdarlehen (§ 18 Abs. 2) oder
2. durch Gewährung von erhöhten, der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehen.

(5) Die nach Absatz 3 oder 4 getroffene Wahl bleibt für alle späteren Wirtschaftlichkeitsberechnungen maßgebend.

(6) Für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung gelten

1. bei der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung die sich aus §§ 33 bis 36 ergebenden Besonderheiten,
2. bei der Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung die sich aus § 37 ergebenden Besonderheiten,
3. bei den Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen die sich aus § 38 ergebenden Besonderheiten.

§ 33

Teilwirtschaftlichkeitsberechnung

In der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung ist die Gegenüberstellung der laufenden Aufwendungen und der Erträge auf den Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit zu beschränken, der den Wohnraum enthält, für den die Berechnung aufzustellen ist.

§ 34

Gesamtkosten in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung

(1) In der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind nur die Gesamtkosten anzusetzen, die auf den Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit fallen, der Gegenstand der Berechnung ist. Soweit bei Gesamtkosten nicht festgestellt werden kann, auf welchen Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit sie fallen, sind sie bei Wohnraum nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufzuteilen; enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit auch Geschäftsraum, so sind sie für den Wohnteil und den Geschäftsteil im Verhältnis des umbauten Raumes aufzuteilen. Kosten oder Mehrkosten, die nur durch den Wohn- oder Geschäftsraum entstehen, der nicht Gegenstand der Berechnung ist, dürfen nur diesem zugerechnet werden. Bei der Berechnung des umbauten Raumes ist der Auszug aus dem Normblatt DIN 277 des Deutschen Normenausschusses zugrunde zu legen, der dieser Verordnung als Anlage 2 beigelegt ist.

(2) Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit außer Wohnraum auch Geschäftsraum von nicht nur unbedeutendem Ausmaß, so dürfen die Kosten des Baugrundstücks, die dem Wohnraum zugerechnet werden, 15 vom Hundert seiner Baukosten nicht übersteigen; in besonderen Fällen, namentlich bei Grundstücken in günstiger Wohnlage, kann der Vombhundertsatz überschritten werden. Erhöhte Kosten des Baugrundstücks, die durch die Geschäftslage veranlaßt sind, dürfen nicht dem Wohnraum zugerechnet werden.

(3) Bei Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung gehört zu den Baukosten auch der Wert der beim Bau des Wohnraums, für den die Berechnung aufzustellen ist, verwendeten Gebäudeteile; er ist entsprechend § 7 Abs. 2 Sätze 2 und 3, bei Wiederherstellung auch entsprechend § 7 Abs. 2 Satz 4 zu ermitteln. Kommt eine Wiederherstellung auch dem noch vorhandenen, auf die Dauer benutzbaren Raum zugute, so dürfen Baukosten nur insoweit angesetzt werden, als die Wiederherstellung dem neugeschaffenen Wohnraum zugute kommt; Absatz 1 gilt entsprechend. Kosten des Baugrundstücks dürfen bei Dachgeschoßausbau nicht, bei Erweiterung nur dann angesetzt werden, wenn das Grundstück für einen Anbau neu erworben worden ist.

§ 35

Finanzierungsmittel in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung

In der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind zur Deckung der angesetzten anteiligen Gesamtkosten die Finanzierungsmittel, die nur für den Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit bestimmt sind, der Gegenstand der Berechnung ist, in voller Höhe im Finanzierungsplan auszuweisen. Die anderen Finanzierungsmittel sind angemessen zu verteilen.

§ 36

Laufende Aufwendungen und Erträge in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung

(1) In der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind die laufenden Aufwendungen anzusetzen, die für den Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Gegenstand der Berechnung ist, entstehen.

(2) Bewirtschaftungskosten, die für das ganze Gebäude oder die ganze Wirtschaftseinheit entstehen, sind nur mit dem Teil anzusetzen, der sich nach dem Verhältnis der Teilung der Gesamtkosten nach § 34 ergibt. Bewirtschaftungskosten oder Mehrbeträge von Bewirtschaftungskosten, die allein durch den Wohn- oder Geschäftsraum, der nicht Gegenstand der Berechnung ist, entstehen, dürfen nur diesem zugerechnet werden. Bei Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung dürfen Bewirtschaftungskosten nur insoweit angesetzt werden, als sie für den Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Gegenstand der Berechnung ist, zusätzlich entstehen.

(3) In der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind die Erträge auszuweisen, die sich für den Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Gegenstand der Berechnung ist, nach § 31 ergeben.

§ 37

Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung

(1) In der Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung ist die Gegenüberstellung der laufenden Aufwendungen und der Erträge für das gesamte Gebäude oder die gesamte Wirtschaftseinheit vorzunehmen und sodann der Teil der laufenden Aufwendungen und der Erträge auszugliedern, der auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfällt.

(2) Bewirtschaftungskosten für Geschäftsraum sind mit den Beträgen anzusetzen, die zur ordentlichen Bewirtschaftung des Geschäftsraums laufend erforderlich sind.

(3) Zur Ausgliederung des Teils der laufenden Aufwendungen, der auf den öffentlich geförderten Wohnraum fällt, ist der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen auf diesen Wohnraum und auf den anderen Wohnraum sowie den Geschäftsraum angemessen zu verteilen. Laufende Aufwendungen oder Mehrbeträge laufender Aufwendungen, die allein durch den öffentlich geförderten Wohnraum oder durch den anderen Wohnraum oder den Geschäftsraum entstehen, dürfen jeweils nur dem in Betracht kommenden Raum zugerechnet werden.

§ 38

Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen

(1) Für die Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen ist der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den öffentlich geförderten Wohnraum errechnete Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen nach dem Verhältnis der Wohnfläche auf den begünstigten Wohnraum und den anderen Wohnraum aufzuteilen. Laufende Aufwendungen oder Mehrbeträge laufender Aufwendungen, die allein durch den begünstigten Wohnraum oder den anderen Wohnraum entstehen, dürfen nur dem jeweils in Betracht kommenden Wohnraum zugerechnet werden.

(2) Im Falle des § 32 Abs. 4 Nr. 1 ist die Verminderung der laufenden Aufwendungen nach § 18 Abs. 2 nur bei dem auf den begünstigten Wohnraum fallenden Teil der laufenden Aufwendungen vorzunehmen.

(3) Im Falle des § 32 Abs. 4 Nr. 2 sind bei Berechnung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen für die der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehen Rechnungszinsen in Höhe des im Zeitpunkt nach § 4 marktüblichen Zinssatzes für erste Hypotheken anzusetzen. Nach Aufteilung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen auf den begünstigten Wohnraum und den anderen Wohnraum sind wieder abzuziehen

1. von dem Teil der laufenden Aufwendungen, der auf den begünstigten Wohnraum fällt, die für die erhöhten öffentlichen Baudarlehen angesetzten Rechnungszinsen,
2. von dem Teil der laufenden Aufwendungen, der auf den anderen Wohnraum fällt, die für die anderen öffentlichen Baudarlehen angesetzten Rechnungszinsen.

Die Zinsen, die sich nach § 21 Abs. 2 und 3 für die öffentlichen Baudarlehen ergeben, sind sodann jeweils hinzuzurechnen.

§ 39

Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung

In der vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung ist die Ermittlung der laufenden Aufwendungen sowie die Gegenüberstellung der laufenden Aufwendungen und der Erträge in vereinfachter Form zulässig.

TEIL III

Lastenberechnung

§ 40

Lastenberechnung

(1) Ist die Belastung des Bauherrn eines Eigenheims, einer Eigensiedlung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung zu ermitteln, so ist eine Berechnung (Lastenberechnung) aufzustellen. Das gleiche gilt, wenn die Belastung des Bewerbers um ein Kaufeigenheim, eine Trägerkleinsiedlung oder eine Kaufeigentumswohnung zu ermitteln ist.

(2) Wird die Lastenberechnung nicht auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt, so muß sie enthalten

1. die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung,
2. die Berechnung der Gesamtkosten,
3. den Finanzierungsplan,
4. die Ermittlung der Belastung.

Für die Aufstellung der Lastenberechnung gelten § 2 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 sowie §§ 4 bis 17 entsprechend.

(3) Wird die Lastenberechnung auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt, so beschränkt sie sich auf die Ermittlung der Belastung.

§ 41

Ermittlung der Belastung

(1) Die Belastung wird ermittelt

1. aus der Belastung aus dem Kapitaldienst,
2. aus der Belastung aus der Bewirtschaftung.

(2) Die Belastung aus dem Kapitaldienst besteht aus

1. den Fremdkapitalkosten, die entsprechend §§ 19, 21 und 23 zu berechnen sind,
2. den Tilgungen für Fremdmittel, die aus dem im Finanzierungsplan ausgewiesenen Fremdmittel mit dem Tilgungssatz zu berechnen sind.

(3) Die Belastung aus der Bewirtschaftung besteht aus

1. den Ausgaben für die Verwaltung, die an einen Dritten laufend zu entrichten sind,
2. den Betriebskosten,
3. den Ausgaben für die Instandhaltung.

Die Vorschriften der §§ 24, 26 bis 28 und 30 sind entsprechend anzuwenden.

(4) Erträge aus Miete oder Pacht vermindern die Belastung. § 18 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung. Bei Kleinsiedlungen vermehrt sich die Belastung um die Pacht einer gepachteten Landzulage.

TEIL IV

Wohnflächenberechnung

§ 42

Wohnfläche

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

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

(3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundfläche der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von

1. Zubehörräumen; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;
2. Wirtschaftsräumen; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherkammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
3. Geschäftsräumen.

§ 43

Berechnung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

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

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

(4) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von

1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.

(5) Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundflächen von

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

Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.

(6) Wird die Grundfläche auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hiernach berechnete Wohnfläche maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche auf Grund der berichtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

§ 44

Anrechenbare Grundfläche

(1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen

1. voll:
die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;
2. zur Hälfte:
die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen;
3. nicht:
die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

(2) Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.

(3) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden

1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung,
2. bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche beider Wohnungen,
3. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.

(4) Die Bestimmung über die Anrechnung oder den Abzug nach Absatz 2 oder 3 kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

TEIL V

Schluß- und Überleitungsvorschriften

§ 45

Befugnisse des Bauherrn und seines Rechtsnachfolgers

(1) Läßt diese Verordnung eine Wahl zwischen zwei oder mehreren Möglichkeiten zu oder setzt sie bei einer Berechnung einen Rahmen, so ist der Bauherr, soweit sich aus dieser Verordnung nichts anderes ergibt, befugt, die Wahl vorzunehmen oder den Rahmen auszufüllen.

(2) Die Befugnisse des Bauherrn nach dieser Verordnung stehen auch seinem Rechtsnachfolger zu. Soweit der Bauherr nach dieser Verordnung Umstände zu vertreten hat, hat sie auch der Rechtsnachfolger zu vertreten.

§ 46

Überleitungsvorschriften

Soweit bis zum Inkrafttreten dieser Verordnung für den in § 1 bezeichneten Wohnraum Wirtschaftlichkeit oder Wohnfläche nach der Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung) vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 753) berechnet worden ist, bleibt es für diese Berechnungen dabei.

§ 47

Anderung der Berechnungsverordnung vom 20. November 1950

Die Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung) vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 753) wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„Verordnung
über Wirtschaftlichkeits- und
Wohnflächenberechnung
nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz
(Erste Berechnungsverordnung — I. BVO)
vom 20. November 1950/17. Oktober 1957“.

2. § 1 erhält folgende Fassung:

„§ 1

Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung ist, soweit sich aus Absatz 2 nichts anderes ergibt, anzuwenden, wenn Wirtschaftlichkeit oder Wohnfläche zu berechnen ist

1. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau für neugeschaffenen Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird und für den die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1957 bewilligt worden sind;
2. im steuerbegünstigten Wohnungsbau für neugeschaffenen Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 und bis zum 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist.

(2) Diese Verordnung ist nicht anzuwenden

1. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau für neugeschaffenen Wohnraum, der nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird und für den die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1957 bewilligt worden sind, wenn auf Grund einer Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 108 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf diesen Wohnraum § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden ist;
2. im steuerbegünstigten Wohnungsbau für neugeschaffenen Wohnraum in Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen, der nach dem 31. Juli 1953 und bis zum 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist und nach § 110 in Verbindung mit §§ 82, 83

und 99 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes als steuerbegünstigt anerkannt ist oder anerkannt werden soll."

§ 48

Geltung in Berlin

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) in Verbindung mit § 125 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auch im Land Berlin.

§ 49

Geltung im Saarland

Diese Verordnung gilt nicht im Saarland.

§ 50

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Ersten des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Bonn, den 17. Oktober 1957.

Der Stellvertreter des Bundeskanzlers
Blücher

Der Bundesminister für Wohnungsbau
Dr. Preusker

Für den Bundesminister für Wirtschaft
Der Bundesminister für Wohnungsbau
Dr. Preusker

Anlage 1
(zu § 5 Abs. 5)

Aufstellung der Gesamtkosten

Die Gesamtkosten bestehen aus:

I. Kosten des Baugrundstücks

Zu den Kosten des Baugrundstücks gehören:

1. Der Wert des Baugrundstücks.
2. Die Erwerbskosten.

Hierzu gehören alle durch den Erwerb des Baugrundstücks verursachten Nebenkosten, z. B. Gerichts- und Notarkosten, Maklerprovisionen, Grunderwerbsteuern, Vermessungskosten, Gebühren für Wertberechnungen und amtliche Genehmigungen, Kosten der Bodenuntersuchung zur Beurteilung des Grundstückswertes.

Zu den Erwerbskosten gehören auch Kosten, die im Zusammenhang mit einer das Baugrundstück betreffenden freiwilligen oder gesetzlich geregelten Umlegung, Zusammenlegung oder Grenzregelung (Bodenordnung) entstehen, außer den Kosten der dem Bauherrn dabei obliegenden Verwaltungsleistungen.

3. Die Erschließungskosten.

Hierzu gehören

- a) Abfindungen und Entschädigungen an Mieter, Pächter und sonstige Dritte zur Erlangung der freien Verfügung über das Baugrundstück,
- b) Kosten für das Herrichten des Baugrundstücks, z. B. Abräumen, Abholzen, Roden, Bodenbewegung, Enttrümmern, Gesamtabbruch,
- c) Kosten der öffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die nicht Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen sind, und Kosten öffentlicher Flächen für Straßen, Freiflächen und dgl., soweit diese Kosten vom Grundstückseigentümer auf Grund gesetzlicher Bestimmungen (z. B. Anliegerleistungen) oder vertraglicher Vereinbarungen (z. B. Unternehmerstraßen) zu tragen und vom Bauherrn zu übernehmen sind,
- d) Kosten der nichtöffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die nicht Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen sind, und Kosten nichtöffentlicher Flächen für Straßen, Freiflächen und dgl., wie Privatstraßen, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, wenn es sich um Daueranlagen handelt, d. h. um Anlagen, die auch nach etwaigem Abgang der Bauten im Rahmen der allgemeinen Ortsplanung bestehen bleiben müssen,
- e) andere einmalige Abgaben, die vom Bauherrn nach gesetzlichen Bestimmungen verlangt werden (z. B. Bauabgaben, Ansiedlungsleistungen).

II. Baukosten

Zu den Baukosten gehören:

1. Die Kosten der Gebäude.

Das sind die Kosten (getrennt nach der Art der Gebäude oder Gebäudeteile) sämtlicher Bauleistungen, die für die Errichtung der Gebäude erforderlich sind.

Zu den Kosten der Gebäude gehören auch

die Kosten aller eingebauten oder mit den Gebäuden fest verbundenen Sachen, z. B. Anlagen zur Beleuchtung, Erwärmung, Kühlung und Lüftung von Räumen und zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Kalt- und Warmwasser (bauliche Betriebseinrichtungen), bis zum Hausanschluß an die Außenanlagen, Öfen, Koch- und Waschherde, Bade- und Wascheinrichtungen, einge-

baute Rundfunkanlagen, Gemeinschaftsantennen, Blitzschutzanlagen, Luftschutzanlagen, bildnerischer und malerischer Schmuck an und in Gebäuden, eingebaute Möbel;

die Kosten aller vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden, nicht eingebauten oder nicht fest verbundenen Sachen an und in den Gebäuden, die zur Benutzung und zum Betrieb der baulichen Anlagen erforderlich sind oder zum Schutz der Gebäude dienen, z. B. Öfen, Koch- und Waschherde, Bade- und Wascheinrichtungen, soweit sie nicht unter den vorstehenden Absatz fallen, Aufsteckschlüssel für innere Leitungshähne und -ventile, Bedienungseinrichtungen für Sammelheizkessel (Schaufeln, Schürstangen usw.), Dachaussteige- und Schornsteinleitern, Feuerlöschanlagen (Schläuche, Stand- und Strahlrohre für eingebaute Feuerlöschanlagen), Schlüssel für Fenster- und Türverschlüsse usw.

Zu den Kosten der Gebäude gehören auch die Kosten von Teilabbrüchen innerhalb der Gebäude, sowie der etwa angesetzte Wert verwendeter Gebäudeteile.

2. Die Kosten der Außenanlagen.

Das sind die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind.

Hierzu gehören

- a) die Kosten der Entwässerungs- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluß ab bis an das öffentliche Netz oder an nichtöffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind (I 3 d), außerdem alle anderen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb der Gebäude, Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen, Zapfstellen usw.,
- b) die Kosten für das Anlegen von Höfen, Wegen und Einfriedungen, nichtöffentlichen Spielplätzen usw.,
- c) die Kosten der Gartenanlagen und Pflanzungen, die nicht zu den besonderen Betriebseinrichtungen gehören, der nicht mit einem Gebäude verbundenen Freitreppen, Stützmauern, fest eingebauten Flaggenmaste, Teppichklopfstangen, Wäschepfähle usw.,
- d) die Kosten sonstiger Außenanlagen, z. B. Luftschutzaußenanlagen, Kosten für Teilabbrüche außerhalb der Gebäude, soweit sie nicht zu den Kosten für das Herrichten des Baugrundstücks gehören.

Zu den Kosten der Außenanlagen gehören auch:

die Kosten aller eingebauten oder mit den Außenanlagen fest verbundenen Sachen;

die Kosten aller vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden, nicht eingebauten oder nicht fest verbundenen Sachen an und in den Außenanlagen, z. B. Aufsteckschlüssel für äußere Leitungshähne und -ventile, Feuerlöschanlagen (Schläuche, Stand- und Strahlrohre für äußere Feuerlöschanlagen).

3. Die Baunebenkosten.

Das sind

- a) Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen; diese Leistungen umfassen namentlich Planungen, Ausschreibungen, Bauleitung, Bauführung und Bauabrechnung;
- b) Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens;

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>c) Kosten der Behördenleistungen; hierzu gehören die Kosten der Prüfungen und Genehmigungen der Behörden oder Beauftragten der Behörden;</p> <p>d) folgende Kosten:</p> <p>aa) Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel, z. B. Maklerprovisionen, Gerichts- und Notarkosten, einmalige Geldbeschaffungskosten (Hypothekendisagio, Kreditprovisionen und Spesen, Wertberechnungs-, Bereitstellungs- und Bearbeitungsgebühren usw.);</p> <p>bb) Zinsen der Fremdmittel während der Bauzeit,</p> <p>cc) Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel während der Bauzeit,</p> <p>dd) Steuerbelastungen des Baugrundstücks während der Bauzeit;</p> <p>e) sonstige Nebenkosten, z. B. die Kosten der Bauversicherungen während der Bauzeit, der Bauwache, der Baustoffprüfungen des Bauherrn, der Grundsteinlegungs- und Richtfeier.</p> | <p>4. Die Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen.</p> <p>Das sind z. B. die Kosten für Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen usw.</p> <p>5. Die Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen.</p> <p>Das sind</p> <p>die Kosten für alle vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden beweglichen Sachen, die nicht unter die Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen fallen, z. B. Asche- und Müllkästen, abnehmbare Fahnen, Fenster- und Türbehänge, Feuerlösch- und Luftschutzgerät, Haus- und Stallgerät usw.;</p> <p>die Kosten für Wirtschaftsausstattungen bei Kleinsiedlungen usw., z. B. Ackergerät, Dünger, Kleinvieh, Obstbäume, Saatgut.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Auszug
aus dem
Normblatt DIN 277 des Deutschen Normenausschusses,
Fachnormenausschuß Bauwesen

DK 69.001

Deutsche Normen

November 1950

Hochbauten Umbauter Raum Raummeterpreis	<u>DIN</u> 277
-----------------------------------------------	--------------------------

1 Ermittlung des umbauten Raumes für geplante und für ausgeführte Hochbauten

Der umbaute Raum ist in m³ anzugeben.

- 1.1 **Voll anzurechnen** ist der umbaute Raum eines Gebäudes, der umschlossen wird:
- 1.11 **seitlich** von den Außenflächen der Umfassungen,
- 1.12 **unten**
- 1.121 bei unterkellerten Gebäuden von den Oberflächen der untersten Geschoßfußböden,
- 1.122 bei nichtunterkellerten Gebäuden von der Oberfläche des Geländes. Liegt der Fußboden des untersten Geschosses tiefer als das Gelände, gilt Abschnitt 1.121,
- 1.13 **oben**
- 1.131 bei nichtausgebautem Dachgeschoß von den Oberflächen der Fußböden über den obersten Vollgeschossen,
- 1.132 bei ausgebautem Dachgeschoß, bei Treppenhauköpfen und Fahrstuhlschächten von den Außenflächen der umschließenden Wände und Decken. (Bei Ausbau mit Leichtbauplatten sind die begrenzenden Außenflächen durch die Außen- oder Oberkante der Teile zu legen, welche diese Platten unmittelbar tragen),
- 1.133 bei Dachdecken, die gleichzeitig die Decke des obersten Vollgeschosses bilden, von den Oberflächen der Tragdecke oder Balkenlage,
- 1.134 bei Gebäuden oder Bauteilen ohne Geschoßdecken von den Außenflächen des Daches, vgl. Abschnitt 1.35.
- 1.2 **Mit einem Drittel anzurechnen** ist der umbaute Raum des nicht ausgebauten Dachraumes, der umschlossen wird von den Flächen nach Abschnitt 1.131 oder 1.132 und den Außenflächen des Daches.
- 1.3 **Bei den Ermittlungen nach Abschnitt 1.1 und 1.2 ist:**
- 1.31 die Gebäudegrundfläche nach den Rohbaumaßen des Erdgeschosses zu berechnen,
- 1.32 bei wesentlich verschiedenen Geschoßgrundflächen der umbaute Raum geschoßweise zu berechnen,
- 1.33 nicht abzuziehen der umbaute Raum, der gebildet wird von:
- 1.331 äußeren Leibungen von Fenstern und Türen und äußeren Nischen in den Umfassungen,
- 1.332 Hauslauben (Loggien), d. h. an höchstens zwei Seitenflächen offenen, im übrigen umbauten Räumen,
- 1.34 nicht hinzuzurechnen der umbaute Raum, den folgende Bauteile bilden:
- 1.341 stehende Dachfenster und Dachaufbauten mit einer vorderen Ansichtsfläche bis zu je 2 m² (Dachaufbauten mit größerer Ansichtsfläche siehe Abschnitt 1.42),
- 1.342 Balkonplatten und Vordächer bis zu 0,5 m Ausladung (weiter ausladende Balkonplatten und Vordächer siehe Abschnitt 1.44),
- 1.343 Dachüberstände, Gesimse, ein bis drei nichtunterkellerte, vorgelagerte Stufen, Wandpfeiler, Halbsäulen und Pilaster,
- 1.344 Gründungen gewöhnlicher Art, deren Unterfläche bei unterkellerten Bauten nicht tiefer als 0,5 m unter der Oberfläche des Kellergeschoßfußbodens, bei nichtunterkellerten Bauten nicht tiefer als 1 m unter der Oberfläche des umgebenden Geländes liegt (Gründungen außergewöhnlicher Art und Tiefe siehe Abschnitt 1.48),
- 1.345 Kellerlichtschächte und Lichtgräben,
- 1.35 für Teile eines Baues, deren Innenraum ohne Zwischendecken bis zur Dachfläche durchgeht, der umbaute Raum getrennt zu berechnen, vgl. Abschnitt 1.134,
- 1.36 für zusammenhängende Teile eines Baues, die sich nach dem Zweck und deshalb in der Art des Ausbaues wesentlich von den übrigen Teilen unterscheiden, der umbaute Raum getrennt zu berechnen.
- 1.4 **Von der Berechnung des umbauten Raumes nicht erfaßt werden folgende (besonders zu veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:**
- 1.41 geschlossene Anbauten in leichter Bauart und mit geringwertigem Ausbau und offene Anbauten, wie Hallen, Überdachungen (mit oder ohne Stützen) von Lichthöfen, Unterfahrten auf Stützen, Veranden,
- 1.42 Dachaufbauten mit vorderen Ansichtsflächen von mehr als 2 m² und Dachreiter,
- 1.43 Brüstungen von Balkonen und begehbaren Dachflächen,
- 1.44 Balkonplatten und Vordächer mit mehr als 0,5 m Ausladung,
- 1.45 Freitreppen mit mehr als 3 Stufen und Terrassen (und ihre Brüstungen),
- 1.46 Füchse, Gründungen für Kessel und Maschinen,
- 1.47 freistehende Schornsteine und der Teil von Hauschornsteinen, der mehr als 1 m über den Dachfirst hinausragt,
- 1.48 Gründungen außergewöhnlicher Art, wie Pfahlgründungen und Gründungen außergewöhnlicher Tiefe, deren Unterfläche tiefer liegt als im Abschnitt 1.344 angegeben,
- 1.49 wasserdruckhaltende Dichtungen.

**Verordnung
über den Mietpreis für den seit dem 1. Januar 1950
bezugsfertig gewordenen Wohnraum
(Neubaumietenverordnung — NMVO).**

Vom 17. Oktober 1957.

Inhaltsverzeichnis

	§§		§§
TEIL I			
Allgemeine Vorschriften			
Anwendungsbereich dieser Verordnung	1	Durchschnittsmiete bei Bewilligung von erhöhten öffentlichen Baudarlehen	16
Preisrechtlich zulässige Miete	2	Preisrechtlich zulässige Einzelmiete beim Fehlen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung	17
Umlagen neben der Einzelmiete	3	Mieterhöhungen	18
Zuschläge und Vergütungen neben der Einzelmiete	4	Mieterhöhung bei baulichen Verbesserungen	19
Mieterleistungen	5	TEIL IV	
Anwendung der Ersten und Zweiten Berechnungsverordnung	6	Kostenmiete für steuerbegünstigte Wohnungen nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz	
TEIL II			
Zulässige Miete für öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz			
Anwendungsbereich des Teils II	7	Anwendungsbereich des Teils IV	20
Vorläufig festgesetzte Durchschnittsmiete	8	Ermittlung der Kostenmiete	21
Preisrechtlich zulässige Miete bei Festsetzung von Einzelmieten	9	Herabsetzung auf die Kostenmiete	22
Preisrechtlich zulässige Miete bei Festsetzung von Mietwerten	10	Anderung der Kostenmiete	23
Preisrechtlich zulässige Miete in anderen Fällen ..	11	TEIL V	
Ausgleich von Mehrbelastungen	12	Kostenmiete für steuerbegünstigte Wohnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz	
TEIL III			
Zulässige Miete für öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz			
Anwendungsbereich des Teils III	13	Anwendungsbereich des Teils V	24
Genehmigung der Durchschnittsmiete	14	Berufung auf die Kostenmiete	25
Durchschnittsmiete bei Bewilligung von Darlehen oder Zuschüssen zur Deckung der laufenden Aufwendungen, Zinszuschüssen oder Annuitätsdarlehen ..	15	Anderung der Kostenmiete	26
		TEIL VI	
		Übergangs- und Schlußvorschriften	
		Vertretung von Umständen	27
		Einzelne Wohnräume, Wohnheime und Untermietverhältnisse	28
		Aufhebung der Mietenverordnung von 1950	29
		Geltung in Berlin	30
		Geltung im Saarland	31
		Inkrafttreten	32

Auf Grund des § 48 Abs. 1 Buchstaben a bis d und des § 50 Abs. 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047), des § 72 Abs. 6, des § 85 Abs. 2 Satz 2 und des § 105 Abs. 1 Satz 1 Buchstaben a bis c des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956 (Bundesgesetzbl. I S. 523) wird von der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet:

TEIL I

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Anwendungsbereich dieser Verordnung

Diese Verordnung ist auf preisgebundene Wohnungen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind oder werden.

§ 2

Preisrechtlich zulässige Miete

(1) Preisrechtlich zulässige Miete ist, soweit sich aus §§ 9 bis 11, 17 und 22 nichts anderes ergibt, die Einzelmiete, die vom Vermieter auf der Grundlage einer festgesetzten, genehmigten oder ermittelten Durchschnittsmiete unter angemessener Berücksichtigung von Größe, Lage und Ausstattung der einzelnen Wohnungen berechnet ist, zuzüglich der nach §§ 3, 4 und 12 zulässigen Umlagen, Vergütungen und Zuschläge. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit oder eines Teiles davon ist der für den Quadratmeter der Wohnfläche bemessene durchschnittliche Mietbetrag. Die Summe der Einzelmieten darf den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Vielfältigung der Durchschnittsmiete mit der nach Quadratmetern berechneten Summe der Wohnflächen ergibt.

(2) Die Überschreitung der preisrechtlich zulässigen Miete ist unzulässig. Eine Überschreitung liegt auch dann vor, wenn die Leistung des Vermieters ohne angemessene Senkung der Miete vermindert wird.

(3) Zusätzliche Leistungen des Vermieters, die nicht die Wohnraumbenutzung betreffen, aber neben der Wohnraumbenutzung gewährt werden und für die üblicherweise ein besonderes Entgelt entrichtet wird, sind durch die preisrechtlich zulässige Miete nicht abgegolten.

(4) Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Unterlagen über die Berechnung der Mieten zu gewähren.

§ 3

Umlagen neben der Einzelmiete

(1) Neben der Einzelmiete dürfen folgende Betriebskosten, soweit Beträge hierfür nicht in der Einzelmiete enthalten sind, auf die Mieter umgelegt werden:

1. Kosten des Wasserverbrauchs,

2. Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
3. Kosten des Betriebs des Fahrstuhls.

(2) Bei der Berechnung der umzulegenden Kosten des Wasserverbrauchs sind zunächst die Kosten des Wasserverbrauchs abzuziehen, die nicht mit der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängen. Die Umlegung erfolgt nach dem Verhältnis der Einzelmieten. Hat der Vermieter mit allen Mietern ein Einvernehmen über einen anderen Umlegungsmaßstab erzielt, so ist die Umlegung nach diesem Maßstab zulässig. Kommt das Einvernehmen nicht zustande, so kann die Preisbehörde auf Antrag des Vermieters einen anderen Umlegungsmaßstab zulassen.

(3) Für den Umlegungsmaßstab und die Abrechnung der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der Kosten des Betriebs des Fahrstuhls gelten die Mietpreisvorschriften für Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist. Das gleiche gilt für die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage mit der Maßgabe, daß bei der Berechnung und der Umlegung der Kosten des Wasserverbrauchs Absatz 2 anzuwenden ist.

§ 4

Zuschläge und Vergütungen neben der Einzelmiete

Neben der Einzelmiete können, soweit Beträge hierfür nicht in der Einzelmiete enthalten sind, folgende Zuschläge und Vergütungen erhoben werden:

1. Untermietzuschläge sowie Zuschläge wegen Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken entsprechend den Mietpreisvorschriften für Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist;
2. Vergütungen für Nebenleistungen des Vermieters, die zwar die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen.

§ 5

Mieterleistungen

(1) Erbringt ein Mieter vereinbarungsgemäß Leistungen, die zu einer Verringerung von Bewirtschaftungskosten, die in der Miete enthalten sind, führen, so senkt sich die preisrechtlich zulässige Miete entsprechend; dies gilt besonders dann, wenn die Kosten der Schönheitsreparaturen vom Mieter übernommen worden sind.

- (2) Ist von einem Mieter oder zu seinen Gunsten
1. für eine nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz steuerbegünstigte Wohnung ein verlorener Baukostenzuschuß geleistet worden oder
 2. für eine nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz öffentlich geförderte oder steuerbegünstigte Wohnung ein verlorener Baukostenzuschuß geleistet oder ein unver-

zinsliches oder niedrig verzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit von mindestens fünfzehn Jahren gegeben worden,

so ermäßigt sich für die Dauer des Mietverhältnisses die Einzelmiete für diese Wohnung um den Betrag, der sich aus Absatz 3 ergibt, nachdem die Einzelmieten aller Wohnungen anteilig um diesen Betrag erhöht worden sind.

(3) Der Betrag, um den sich die Einzelmiete nach Absatz 2 senkt, ist derart zu ermitteln, daß Zinsen für das Darlehen oder den Zuschuß zum marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken, höchstens jedoch zu einem Zinssatz von 6 vom Hundert, berechnet werden; die für Darlehen tatsächlich zu entrichtenden Zinsen und ein nach § 22 der Zweiten Berechnungsverordnung angesetzter Zinssatz sind abzuziehen. Für Darlehen oder Zuschüsse, die für öffentlich geförderte Wohnungen als Ersatz der Eigenleistung anerkannt sind, darf an Stelle des marktüblichen Zinssatzes für erste Hypotheken nur ein Zinssatz von 4 vom Hundert zugrunde gelegt werden.

(4) Die Absätze 2 und 3 gelten nicht für Darlehen oder Zuschüsse, die unter Inanspruchnahme der Steuervergünstigung nach § 7c des Einkommensteuergesetzes gegeben sind.

§ 6

Anwendung

der Ersten und Zweiten Berechnungsverordnung

Soweit eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen oder die Wohnfläche zu berechnen ist oder Aufwendungen und Erträge zu ermitteln sind, ist

1. für Wohnungen, auf welche §§ 8 bis 12 oder §§ 21 bis 23 anzuwenden sind, die Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz (Erste Berechnungsverordnung) vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 753) in der Fassung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719),
2. für Wohnungen, auf welche §§ 14 bis 19 oder §§ 25 und 26 anzuwenden sind, die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719)

anzuwenden.

TEIL II

Zulässige Miete für öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz

§ 7

Anwendungsbereich des Teils II

(1) §§ 8 bis 12 gelten für öffentlich geförderte Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind oder werden und für welche die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem

1. Januar 1957 bewilligt worden sind, soweit sich aus § 10 Abs. 2 des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts (Ersten Bundesmietengesetzes) vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458) in der Fassung des § 116 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes nichts anderes ergibt.

(2) §§ 8 bis 12 gelten nicht für öffentlich geförderte Wohnungen, die nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden sind oder werden und für welche die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1957 bewilligt worden sind, wenn auf Grund einer Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 108 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf diese Wohnungen § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden ist.

§ 8

Vorläufig festgesetzte Durchschnittsmiete

Hat die Bewilligungsstelle die Durchschnittsmiete nur vorläufig festgesetzt, so kann sie die endgültige Festsetzung nur bis zum 31. Dezember 1958 vornehmen. Wird die endgültige Durchschnittsmiete nicht bis zu diesem Zeitpunkt festgesetzt, so gilt die vorläufig festgesetzte Durchschnittsmiete als am 1. Januar 1959 endgültig festgesetzt.

§ 9

Preisrechtlich zulässige Miete bei Festsetzung von Einzelmieten

Hat die Bewilligungsstelle die Miete für die öffentlich geförderte Wohnung als Einzelmiete festgesetzt, so ist diese zusätzlich der in §§ 3 und 4 genannten Umlagen, Vergütungen und Zuschläge, soweit Beträge hierfür nicht in der Einzelmiete enthalten sind, die preisrechtlich zulässige Miete. § 8 gilt sinngemäß.

§ 10

Preisrechtlich zulässige Miete bei Festsetzung von Mietwerten

Hat die Bewilligungsstelle einen Mietwert festgesetzt, so gilt dieser für die Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Miete als Einzelmiete (§ 9) oder, wenn der Mietwert für mehrere Wohnungen festgesetzt worden ist, als Durchschnittsmiete (§ 2 Abs. 1).

§ 11

Preisrechtlich zulässige Miete in anderen Fällen

(1) Ist bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Miete oder ein Mietwert nicht festgesetzt worden, so gilt für die Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Miete die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegte Miete als Einzelmiete (§ 9) oder, wenn die Miete für mehrere Wohnungen zugrunde gelegt worden ist, als Durchschnittsmiete (§ 2 Abs. 1).

(2) Ist eine bestimmte Miete oder ein bestimmter Mietwert nicht festgesetzt oder der Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht zugrunde gelegt worden, so bestimmt sich die Einzelmiete nach entsprechenden Einzelmieten für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen.

(3) Ist bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine selbstverantwortlich gebildete Mierte zugelassen worden, so ist die in Satz 2 bezeichnete Einzelmiete zuzüglich der in §§ 3 und 4 genannten Umlagen, Vergütungen und Zuschläge die preisrechtlich zulässige Mierte. Die Einzelmiete beträgt vorbehaltlich § 30 Abs. 2 Satz 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes je Quadratmeter Wohnfläche 150 vom Hundert des nach § 29 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes für öffentlich geförderte Wohnungen am 1. Oktober 1954 für die Gemeinde oder den Gemeindeteil bestimmten Mietrichtsatzes; ist der Mietrichtsatz innerhalb derselben Gemeinde oder innerhalb desselben Gemeindeteils gestaffelt, so ist der örtlich in Betracht kommende höchste Satz entscheidend.

§ 12

Ausgleich von Mehrbelastungen

Neben der Einzelmiete dürfen, soweit in ihr Beträge hierfür nicht enthalten sind, unbeschadet des § 3 folgende Mehrbelastungen umgelegt werden, sofern sie auf Umständen beruhen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat:

1. Erhöhungen der Grundsteuer, die auf einer Änderung des Hebesatzes beruhen, sowie Erhöhungen anderer öffentlicher Abgaben,
2. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
3. Kosten der Entwässerung,
4. Kosten der Schornsteinreinigung.

Für den Umlegungsmaßstab und die Abrechnung der Kosten gelten die Mietpreisvorschriften für Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, entsprechend.

TEIL III

Zulässige Mierte
für öffentlich geförderte Wohnungen
nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz

§ 13

Anwendungsbereich des Teils III

(1) §§ 14 bis 19 gelten für öffentlich geförderte Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind oder bewilligt werden.

(2) §§ 14 bis 19 finden auch Anwendung auf öffentlich geförderte Wohnungen, die nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden sind oder werden und für die die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1957 bewilligt worden sind, wenn auf Grund einer Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 108 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf diese Wohnungen § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden ist.

§ 14

Genehmigung der Durchschnittsmiete

(1) Die Bewilligungsstelle hat, sofern nicht die Voraussetzungen des § 17 vorliegen, für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit die Durchschnittsmiete zu geneh-

migen, die nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist.

(2) Die Bewilligungsstelle kann in den Fällen, in denen die Betriebskosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit einem Pauschbetrag nach § 27 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung angesetzt sind, die Durchschnittsmiete mit der Maßgabe genehmigen, daß die erstmalig tatsächlich entstehenden jährlichen Betriebskosten an die Stelle des Pauschbetrags treten.

§ 15

**Durchschnittsmiete bei Bewilligung von Darlehen
oder Zuschüssen
zur Deckung der laufenden Aufwendungen,
Zinszuschüssen oder Annuitätsdarlehen**

(1) Werden neben oder an Stelle von öffentlichen Baudarlehen öffentliche Mittel als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen, als Zinszuschüsse oder als Annuitätsdarlehen für alle öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit bewilligt, so hat die Bewilligungsstelle die Durchschnittsmiete zu genehmigen, die sich aus der Verminderung der laufenden Aufwendungen nach § 18 Abs. 2 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung ergibt.

(2) Werden die in Absatz 1 genannten öffentlichen Mittel nur für einen Teil der öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit bewilligt (begünstigte Wohnungen), so hat die Bewilligungsstelle auf Grund der vom Vermieter vorgelegten Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen oder Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen für die begünstigten Wohnungen und die anderen Wohnungen je eine Durchschnittsmiete zu genehmigen; für die begünstigten Wohnungen gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Werden die in Absatz 1 genannten öffentlichen Mittel für alle öffentlich geförderten Wohnungen oder nur für einen Teil der öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erst nach Genehmigung der Durchschnittsmiete bewilligt, so bleibt es bei der genehmigten Durchschnittsmiete, jedoch vermindern sich die Einzelmieten der Wohnungen, für die diese öffentlichen Mittel bewilligt worden sind, für die Dauer der Bewilligung der in Absatz 1 genannten öffentlichen Mittel anteilig um den Betrag, um den sich die laufenden Aufwendungen verringern.

§ 16

**Durchschnittsmiete bei Bewilligung
von erhöhten öffentlichen Baudarlehen**

Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit öffentlich geförderte Wohnungen, die für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen vorbehalten sind, und zugleich andere öffentlich geförderte Wohnungen und werden die vorbehaltenen Wohnungen durch Gewährung von erhöhten, der nachstehenden

Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehen gefördert, so hat die Bewilligungsstelle auf Grund der vom Vermieter vorgelegten Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen oder Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen eine Durchschnittsmiete für die vorbehaltenen Wohnungen und eine Durchschnittsmiete für die anderen öffentlich geförderten Wohnungen zu genehmigen.

§ 17

Preisrechtlich zulässige Einzelmiete beim Fehlen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung

Hat die Bewilligungsstelle eine Durchschnittsmiete nicht genehmigt, weil eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht vorzulegen war, so bestimmt sich die Einzelmiete nach entsprechenden Einzelmieten für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen.

§ 18

Mieterhöhungen

(1) Tritt nach der Genehmigung der Durchschnittsmiete bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch bis zum Ablauf von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen, eine Erhöhung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen ein, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, so hat die Bewilligungsstelle auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung eine entsprechende Erhöhung der Durchschnittsmiete zu genehmigen.

(2) Der Vermieter darf die Durchschnittsmiete auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung ermitteln, wenn sich der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen durch Umstände, die er nicht zu vertreten hat und die nach Absatz 1 genannten Zeitraums eintreten, erhöht.

§ 19

Mieterhöhung bei baulichen Verbesserungen

Die Preisbehörde hat auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Erhöhung der preisrechtlich zulässigen Miete zu genehmigen, soweit laufende Aufwendungen zusätzlich durch Änderungen oder Einrichtungen entstehen, die den Gebrauchswert der öffentlich geförderten Wohnungen auf die Dauer erhöhen und denen die Bewilligungsstelle zugestimmt hat.

TEIL IV

Kostenmiete für steuerbegünstigte Wohnungen nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz

§ 20

Anwendungsbereich des Teils IV

(1) §§ 21 bis 23 gelten für steuerbegünstigte Wohnungen, die in der Zeit vom 1. Januar 1950 bis zum 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden sind.

(2) §§ 21 bis 23 gelten nicht für Wohnungen in Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen, die nach dem 31. Juli 1953 und bis zum 30. Juni

1956 bezugsfertig geworden und nach § 110 in Verbindung mit §§ 82, 83 und 99 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes als steuerbegünstigt anerkannt sind.

§ 21

Ermittlung der Kostenmiete

(1) Bei der Ermittlung der Kostenmiete für die steuerbegünstigten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit ist von der Durchschnittsmiete auszugehen, die nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist.

(2) Für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung gelten folgende Besonderheiten:

1. Für nicht dinglich gesicherte Fremdmittel und für Eigenleistungen dürfen Zinsen mit höchstens dem marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken bei Bezugsfertigkeit der Wohnungen als Kapitalkosten angesetzt werden.
2. Wiederkehrende Leistungen dürfen als Kapitalkosten höchstens in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erste Hypotheken bei Bezugsfertigkeit der Wohnungen von dem Kapitalisierungsbetrage angesetzt werden, der unter den Gesamtkosten angesetzt und im Finanzierungsplan als Fremdmittel ausgewiesen ist.
3. Tilgungsbeträge, deren Ansatz ausnahmsweise zulässig ist, dürfen nur bis zu 3 vom Hundert des Darlehnsbetrages jährlich, darüber hinausgehende Tilgungsbeträge nur mit Genehmigung der Preisbehörde angesetzt werden.

§ 22

Herabsetzung auf die Kostenmiete

(1) Hat der Mieter einen Antrag nach § 45 Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes gestellt, so hat die Preisbehörde die Miete auf die Einzelmiete herabzusetzen, die nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Der Vermieter hat auf Verlangen der Preisbehörde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen; legt er sie nicht vor, so kann die Preisbehörde zur Ermittlung der Kostenmiete durchschnittliche Erfahrungssätze von geeigneten Vergleichsgrundstücken heranziehen.

(2) Die Preisbehörde darf die Miete nicht unter den Betrag herabsetzen, der je Quadratmeter Wohnfläche den nach § 29 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes für öffentlich geförderte Wohnungen am 1. Oktober 1954 für die Gemeinde oder den Gemeindeteil bestimmten Mietrichtsatz für öffentlich geförderte Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung um die Hälfte übersteigt. Ist der Mietrichtsatz innerhalb derselben Gemeinde oder desselben Gemeindeteils gestaffelt, so ist der örtlich in Betracht kommende höchste Satz entscheidend.

(3) Die Einzelmiete ist zuzüglich der nach §§ 3 und 4 zulässigen Umlagen, Vergütungen und Zuschläge von dem nächsten Mietzahlungstermin an, der auf den Eingang des Antrags des Mieters bei der Preisbehörde folgt, die preisrechtlich zulässige Miete.

§ 23

Anderung der Kostenmiete

Ist die Kostenmiete verbindlich und tritt eine Änderung des Gesamtbetrages der Betriebskosten ein, so ändert sich die Durchschnittsmiete entsprechend. Dies gilt bei einer Erhöhung des Gesamtbetrages der Betriebskosten nur, wenn sie auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

TEIL V

Kostenmiete für steuerbegünstigte Wohnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz

§ 24

Anwendungsbereich des Teils V

(1) §§ 25 und 26 gelten für Wohnungen, die nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden sind oder werden und die nach §§ 82 und 83 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes als steuerbegünstigt anerkannt sind oder werden.

(2) §§ 25 und 26 gelten auch für Wohnungen in Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen, die nach dem 31. Juli 1953 und bis zum 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden und nach § 110 in Verbindung mit §§ 82, 83 und 99 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes als steuerbegünstigt anerkannt sind oder werden.

§ 25

Berufung auf die Kostenmiete

(1) Berufet sich der Mieter nach § 85 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf die Kostenmiete, so hat der Vermieter in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für die steuerbegünstigten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit eine Durchschnittsmiete zu ermitteln, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Die nach § 2 preisrechtlich zulässige Miete ist nur für das bestehende Mietverhältnis verbindlich.

(2) Eine Berufung auf die Kostenmiete ist nur zulässig, wenn die vereinbarte Miete ohne die in §§ 3 und 4 genannten Umlagen, Vergütungen und Zuschläge je Quadratmeter Wohnfläche den Mietrichtsatz um mehr als 80 vom Hundert übersteigt, der nach § 29 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes für öffentlich geförderte Wohnungen am 1. Oktober 1954 für die Gemeinde oder den Gemeindeteil bestimmt war. Ist der Mietrichtsatz innerhalb derselben Gemeinde oder innerhalb desselben Gemeindeteils gestaffelt, so ist der örtlich in Betracht kommende höchste Satz entscheidend.

§ 26

Anderung der Kostenmiete

Ist die Kostenmiete verbindlich und tritt eine Änderung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen ein, so ändert sich die Durchschnittsmiete entsprechend; der Vermieter hat in einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung die geänderte Durchschnittsmiete zu ermitteln. Dies gilt bei einer Erhöhung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen nur, wenn sie auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

TEIL VI

Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 27

Vertretung von Umständen

Soweit nach dieser Verordnung die Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete davon abhängt, ob die Erhöhung von Aufwendungen auf Umständen beruht, die der Vermieter zu vertreten hat, gilt dasselbe, wenn solche Umstände vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger zu vertreten sind.

§ 28

Einzelne Wohnräume, Wohnheime und Untermietverhältnisse

(1) Die in dieser Verordnung für Wohnungen getroffenen Vorschriften gelten für einzelne Wohnräume und Wohnheime entsprechend.

(2) Die Vorschriften dieser Verordnung gelten nicht für Untermietverhältnisse und der Untervermietung preisrechtlich gleichstehende Fälle; insoweit gelten die Mietpreisvorschriften für Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, entsprechend.

§ 29

Aufhebung der Mietenverordnung von 1950

(1) Die Verordnung über die Miethöhe für neugeschaffenen Wohnraum (Mietenverordnung) vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 759) wird aufgehoben, soweit sich aus Absatz 2 nichts anderes ergibt.

(2) Es bleiben folgende Vorschriften der Mietenverordnung weiterhin anwendbar:

- a) §§ 5 bis 9 für steuerbegünstigte Wohnungen, auf die Teil IV der vorliegenden Verordnung anzuwenden ist,
- b) §§ 13 und 17 für öffentlich geförderte Wohnungen, auf die Teil II der vorliegenden Verordnung anzuwenden ist,
- c) § 3 Abs. 2 Satz 2 und § 4 für die Wohnungen, auf die § 10 des Ersten Bundesmietengesetzes anzuwenden ist.

§ 30

Geltung in Berlin

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) in Verbindung mit § 53 des Ersten Wohnungsbaugesetzes und mit § 125 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auch im Land Berlin. Soweit diese Verordnung die entsprechende Anwendung der Mietpreisvorschriften für Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, vorschreibt, sind die im Land Berlin maßgebenden Mietpreisvorschriften entsprechend anzuwenden.

Bonn, den 17. Oktober 1957.

Der Stellvertreter des Bundeskanzlers
Blücher

Der Bundesminister für Wohnungsbau
Dr. Preusker

Für den Bundesminister für Wirtschaft
Der Bundesminister für Wohnungsbau
Dr. Preusker

Der Bundesminister der Justiz
von Merkatz

§ 31

Geltung im Saarland

Diese Verordnung gilt nicht im Saarland.

§ 32

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Ersten des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Beschluß der Bundesregierung über die Einrichtung eines Teiles III des Bundesgesetzblattes.

Die Bundesregierung hat am 3. Oktober 1957 folgenden Beschluß gefaßt, den ich hiermit veröffentliche:

„Unter der Bezeichnung
»Sammlung des Bundesrechts,
Bundesgesetzblatt Teil III«

wird ein besonderer Teil des Bundesgesetzblattes eingerichtet. In ihm werden die Rechtsvorschriften, die als fortgeltendes Bundesrecht in Betracht kommen, nach Sachgebieten geordnet, neu veröffentlicht.

Die Ausführung dieses Beschlusses wird dem Bundesminister der Justiz übertragen.

Der Beschluß ist im Bundesgesetzblatt und im Bundesanzeiger zu veröffentlichen.“

Bonn, den 12. Oktober 1957.

Der Bundesminister der Justiz
von Merkatz