

1962	Ausgegeben zu Bonn am 22. Dezember 1962	Nr. 53
Tag	Inhalt	Seite
19. 12. 62	Zwanzigste Verordnung über Ausgleichsleistungen nach dem Lastenausgleichsgesetz	737
19. 12. 62	Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen <i>Ändert Bundesgesetzbl. III 2330-2-2, -1-1 und -8-2.</i>	738
19. 12. 62	Neubaumietenverordnung <i>Ersetzt Bundesgesetzbl. III 402-20.</i>	753
	Hinweis auf Verkündungen im Bundesanzeiger	760

Zwanzigste Verordnung über Ausgleichsleistungen nach dem Lastenausgleichsgesetz (20. LeistungsDV-LA)

Vom 19. Dezember 1962

Auf Grund des § 252 Abs. 2 und des § 367 des Lastenausgleichsgesetzes vom 14. August 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 446), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Förderung des Wohnungsbaus für Umsiedler in den Aufnahmeländern und des Wohnungsbaus für Sowjetzonenflüchtlinge in Berlin vom 22. August 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 593), verordnet die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates:

§ 1

Zeitpunkt der Auszahlung

(1) Die nicht anderweitig erfüllten Zinszuschläge zur Hauptentschädigung werden, beginnend mit dem Jahre 1963, jeweils im letzten Viertel des laufenden Kalenderjahres, spätestens im Monat Januar des darauffolgenden Kalenderjahres ausgezahlt. Der Präsident des Bundesausgleichsamts kann nach Maßgabe des § 319 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes frühestens für das Kalenderjahr 1965 bestimmen, daß und unter welchen Voraussetzungen erheblich über dem Durchschnitt liegende Zinsbeträge halbjährlich ausgezahlt werden.

(2) Zusammen mit den Zinszuschlägen für das laufende Kalenderjahr sind die seit dem 1. Januar 1963 entstandenen und nicht anderweitig erfüllten Zinszuschläge auszuzahlen, wenn erst im laufenden Kalenderjahr

1. der Anspruch auf Hauptentschädigung zuerkannt worden ist oder
2. der Grundbetrag durch weitere Zuerkennungen sich erhöht hat oder
3. Gründe, die einer Erfüllung der Zinszuschläge bisher entgegenstanden, weggefallen sind.

Treten die in Satz 1 bezeichneten Voraussetzungen im ersten Viertel eines Kalenderjahres ein, können die Zinszuschläge abweichend von Satz 1 innerhalb des darauffolgenden Vierteljahres gesondert aus-

gezahlt werden, wenn dies der Billigkeit entspricht; das Nähere regelt der Präsident des Bundesausgleichsamts nach Maßgabe des § 319 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes.

§ 2

Zurückstellung der Auszahlung

Die Auszahlung der Zinszuschläge ist zurückzustellen, soweit der Anspruch auf Hauptentschädigung unter Vorbehalt (§ 335 a des Gesetzes) zuerkannt oder solange ein Verfahren zur Ausschließung von der Feststellung des Schadens (§ 41 des Feststellungsgesetzes) oder von Ausgleichsleistungen (§ 360 des Gesetzes) anhängig ist.

§ 3

Anwendung in Berlin

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzblatt I S. 1) in Verbindung mit § 374 des Lastenausgleichsgesetzes und Artikel 2 des Dreizehnten Gesetzes zur Änderung des Lastenausgleichsgesetzes vom 27. Februar 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 133) auch im Land Berlin.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft.

Bonn, den 19. Dezember 1962

Der Stellvertreter des Bundeskanzlers
Ludwig Erhard

Der Bundesminister der Finanzen
Dr. Dahlgrün

Der Bundesminister für Vertriebene,
Flüchtlinge und Kriegsgeschädigte
W. Mischnick

Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen¹⁾

Vom 19. Dezember 1962

Inhaltsübersicht

	Artikel
Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung	I
Änderung der Anlagen zur Zweiten Berechnungsverordnung	II
Neubekanntmachung	III
Änderung der Ersten Berechnungsverordnung	IV
Änderung der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen	V
Geltung in Berlin	VI
Geltung im Saarland	VII
Inkrafttreten	VIII

Auf Grund

des § 91 Abs. 2 Buchstabe b und des § 105 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe a, b und d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) in der Fassung vom 1. August 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1121),

des § 48 Abs. 1 Buchstabe a, b und f und Abs. 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1041),

des § 12 des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 399), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961,

des § 7 Abs. 1 Buchstabe a, b und d, Abs. 2 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 402),

des Artikels X § 4 Abs. 2 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389),

verordnet die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates

sowie auf Grund des § 32 Satz 1, des § 6 Abs. 3 und des § 7 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz — in der Fassung vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 437), zuletzt geändert durch § 117 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,

verordnet der Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung im Einvernehmen mit

dem Bundesminister der Finanzen und dem Bundesminister für Wirtschaft sowie mit Zustimmung des Bundesrates:

Artikel I

Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung²⁾

Die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung — II. BVO) vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719) wird wie folgt geändert:

1. Die bisherige Präambel wird durch die folgende Präambel ersetzt:

„Auf Grund

des § 91 Abs. 2 Buchstabe b und des § 105 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe a, b und d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) in der Fassung vom 1. August 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1121),

des § 48 Abs. 1 Buchstabe a, b und f und Abs. 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1041),

des § 12 des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 399), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1041),

des § 7 Abs. 1 Buchstabe a, b und d, Abs. 2 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geför-

¹⁾ Ändert Bundesgesetzbl. III 2330-2-2, -1-1 und -8-2.

²⁾ Bundesgesetzbl. III 2330-2-2.

derte Wohnungen vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 402),

des Artikels X § 4 Abs. 2 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389),

verordnet die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates

sowie auf Grund des § 32 Satz 1, des § 6 Abs. 3 und des § 7 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz — in der Fassung vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 437), zuletzt geändert durch § 117 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,

verordnet der Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Finanzen und dem Bundesminister für Wirtschaft sowie mit Zustimmung des Bundesrates: „

2. In der Überschrift werden die Worte „nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz“ gestrichen.

3. § 1 wird durch die folgenden §§ 1 bis 1d ersetzt:

„§ 1

Anwendungsbereich im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wirtschaftlichkeit, Belastung oder Wohnfläche zu berechnen ist

1. für Wohnraum, für den öffentliche Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind oder bewilligt werden,

bei Anwendung des Teils III des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;

2. für Wohnraum, der nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist und für den öffentliche 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 oder § 73 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden ist.

(2) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wirtschaftlichkeit oder Wohnfläche zu berechnen ist

für öffentlich geförderten Wohnraum, der nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird, für die Zeit, in der die Vermietung dieses Wohnraums infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389) nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt,

bei Anwendung des § 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen.

- (3) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wohnfläche zu berechnen ist

für den in Absatz 1 bezeichneten öffentlich geförderten Wohnraum

bei Anwendung des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen.

§ 1a

Anwendungsbereich im steuerbegünstigten Wohnungsbau

- (1) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wirtschaftlichkeit oder Wohnfläche zu berechnen ist

1. für grundsteuerbegünstigten Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist,

bei Anwendung des § 7 des Zweiten Bundesmietengesetzes;

2. für steuerbegünstigten Wohnraum, der in der Zeit vom 1. Januar 1950 bis zum 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist, bei Anwendung des § 45 oder des § 50 Abs. 3 Satz 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes;

3. für steuerbegünstigten Wohnraum, der nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird, bei Anwendung des § 85 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;

4. für steuerbegünstigten Wohnraum in Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen, der in der Zeit vom 1. August 1953 bis zum 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist, bei Anwendung des § 85 in Verbindung mit § 110 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;

5. für den in Nummern 3 und 4 bezeichneten steuerbegünstigten Wohnraum bei Anwendung des Artikels X § 2 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht;

6. für den in Nummern 1 bis 4 bezeichneten grundsteuerbegünstigten oder steuerbegünstigten Wohnraum

bei Anwendung des § 22 des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458), geändert durch Artikel IX des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht.

- (2) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wohnfläche zu berechnen ist

1. für steuerbegünstigten Wohnraum, der in der Zeit vom 1. Januar 1950 bis zum 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist,

bei einer sonstigen Anwendung des Ersten Wohnungsbaugesetzes;

2. für Wohnraum, der nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird und als steuerbegünstigter Wohnraum anerkannt worden ist oder anerkannt werden soll,

bei einer sonstigen Anwendung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;

3. für Wohnraum in Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen, der in der Zeit vom 1. August 1953 bis zum 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist und als steuerbegünstigter Wohnraum anerkannt worden ist oder anerkannt werden soll,

bei einer sonstigen Anwendung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;

4. für grundsteuerbegünstigten Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, und für steuerbegünstigten Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird,

bei Anwendung des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen.

§ 1 b

Anwendungsbereich im frei finanzierten Wohnungsbau

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wirtschaftlichkeit oder Wohnfläche zu berechnen ist

1. für Wohnraum im Sinne des § 11 des Ersten Bundesmietengesetzes, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist,
2. für frei finanzierten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes, der in der Zeit vom 1. Januar 1950 bis zum 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist,

bei Anwendung des § 23 des Ersten Bundesmietengesetzes.

(2) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wohnfläche zu berechnen ist

1. für den in Absatz 1 bezeichneten Wohnraum,
2. für frei finanzierten Wohnraum im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird,

bei Anwendung des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen.

§ 1 c

Anwendungsbereich im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wirtschaftlichkeit zu berechnen ist

1. für öffentlich geförderten Wohnraum, für den nach § 1 Abs. 1 oder 2 die Wirtschaftlichkeit nach dieser Verordnung zu berechnen wäre,
2. für grundsteuerbegünstigten Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, und für steuerbegünstigten Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird,
3. für Wohnraum im Sinne des § 11 des Ersten Bundesmietengesetzes, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, und für frei finanzierten Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird,

bei Anwendung des § 13 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Fassung vom 25. April 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 406).

(2) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wohnfläche für den in Absatz 1 bezeichneten Wohnraum bei Anwendung der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zu berechnen ist.

(3) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Gesamtkosten für Wohnungsbauten, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, bei Anwendung des § 14 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zu berechnen sind.

§ 1 d

Anwendungsbereich in anderen Fällen

Diese Verordnung ist anzuwenden, soweit in anderen als den in §§ 1 bis 1 c bezeichneten Rechtsvorschriften die Anwendung vorgeschrieben ist oder vorausgesetzt wird."

4. In Teil II erhält der Erste Abschnitt folgende Überschrift:

"Gegenstand, Gliederung und Aufstellung der Berechnung".

5. § 2 wird wie folgt geändert und ergänzt:

a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

"(2) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist für das Gebäude, das den Wohnraum enthält, aufzustellen. Sie ist für eine Mehrheit solcher Gebäude aufzustellen, wenn sie eine Wirtschaftseinheit bilden. Eine Wirtschafts-

einheit ist eine Mehrheit von Gebäuden, die demselben Eigentümer gehören, in örtlichem Zusammenhang stehen und deren Errichtung ein einheitlicher Finanzierungsplan zugrunde gelegt worden ist oder zugrunde gelegt werden soll. 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. Wird eine Wirtschaftseinheit in der Weise aufgeteilt, daß eine Mehrheit von Gebäuden bleibt, die demselben Eigentümer gehören und in örtlichem Zusammenhang stehen, so entsteht insoweit eine neue Wirtschaftseinheit."

- b) Nach Absatz 4 wird der folgende Absatz 5 angefügt:

„(5) Ist die Wirtschaftseinheit aufgeteilt worden, so sind Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die nach der Aufteilung aufzustellen sind, für die einzelnen Gebäude oder, wenn neue Wirtschaftseinheiten entstanden sind, für die neuen Wirtschaftseinheiten aufzustellen; Entsprechendes gilt, wenn die Wirtschaftseinheit aufgeteilt werden soll und im Hinblick hierauf Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufgestellt werden. Auf die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind die Vorschriften über die Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sinngemäß anzuwenden, soweit nicht eine andere Aufteilung aus besonderen Gründen angemessen ist; im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau bedarf die Wahl einer anderen Aufteilung der Zustimmung der Bewilligungsstelle.“

6. § 4 wird durch die folgenden §§ 4 bis 4 c ersetzt:

„§ 4

Maßgebende Verhältnisse für die Aufstellung der Berechnung

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

(2) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht zugrunde gelegt worden, wohl aber eine ähnliche Berechnung oder eine Berechnung der Gesamtkosten und Finanzierungsmittel, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen

aufzustellen, die der Bewilligung auf Grund dieser Berechnung zugrunde gelegt worden sind; soweit dies nicht geschehen ist, ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen aufzustellen, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel bestanden haben.

(3) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Berechnung der in Absatz 2 bezeichneten Art nicht zugrunde gelegt worden, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen aufzustellen, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel bestanden haben.

(4) Im steuerbegünstigten Wohnungsbau ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen bei Bezugsfertigkeit aufzustellen.

§ 4 a

Berücksichtigung von Änderungen bei Aufstellung der Berechnung

(1) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegt worden, so sind die Gesamtkosten, Finanzierungsmittel oder laufenden Aufwendungen, die bei der Bewilligung auf Grund dieser Berechnung zugrunde gelegt worden sind, in eine spätere Wirtschaftlichkeitsberechnung zu übernehmen, es sei denn, daß

1. sie sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel geändert haben und ein anderer Ansatz in dieser Verordnung vorgeschrieben ist oder
2. nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel Wertverbesserungen vorgenommen worden sind und ein anderer Ansatz in dieser Verordnung zugelassen ist oder
3. für die Zeit, in der die Vermietung des Wohnraums infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt, eine Änderung des Ansatzes in dieser Verordnung zugelassen ist oder
4. die Bewilligungsstelle im Einzelfall einen höheren Ansatz anerkannt hat; die Bewilligungsstelle darf einen höheren Ansatz nur anerkennen, wenn der Ansatz nach dieser Verordnung zulässig ist und das Beibehalten des bisherigen Ansatzes unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles unbillig wäre.

(2) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht zugrunde gelegt worden, wohl aber eine ähnliche Berechnung oder eine Berechnung der Gesamtkosten und Finanzierungsmittel, so gilt Absatz 1 entsprechend, soweit bei der Bewilligung auf Grund dieser Berechnung Gesamtkosten, Finanzierungsmittel oder laufende Auf-

wendungen zugrunde gelegt worden sind; im übrigen gilt Absatz 3 entsprechend.

(3) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Berechnung der in Absatz 2 bezeichneten Art nicht zugrunde gelegt worden und haben sich die Gesamtkosten, Finanzierungsmittel oder laufenden Aufwendungen nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel geändert oder sind danach Wertverbesserungen vorgenommen worden, so dürfen diese Änderungen nur berücksichtigt werden, soweit es sich bei entsprechender Anwendung der Vorschriften dieser Verordnung, die die Änderung von Gesamtkosten, Finanzierungsmitteln oder laufenden Aufwendungen oder die Wertverbesserungen zum Gegenstand haben, ergibt.

(4) Haben sich im steuerbegünstigten Wohnungsbau die Gesamtkosten, Finanzierungsmittel oder laufenden Aufwendungen nach der Bezugsfertigkeit geändert oder sind Wertverbesserungen vorgenommen worden, so dürfen diese Änderungen nur berücksichtigt werden, soweit es in dieser Verordnung vorgeschrieben oder zugelassen ist.

(5) Soweit eine Berücksichtigung geänderter Verhältnisse nach dieser Verordnung nicht zulässig ist, bleiben die Verhältnisse im Zeitpunkt nach § 4 maßgebend.

§ 4 b

Aufstellung der Berechnung für grundsteuerbegünstigten und frei finanzierten Wohnraum

Wenn die Wirtschaftlichkeit für grundsteuerbegünstigten oder frei finanzierten Wohnraum oder Wohnraum im Sinne des § 11 des Ersten Bundesmietengesetzes zu berechnen ist, sind die für den steuerbegünstigten Wohnungsbau geltenden Vorschriften dieser Verordnung entsprechend anzuwenden.

§ 4 c

Berechnung der Gesamtkosten im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

Wenn in den Fällen des § 1 c Abs. 3 Gesamtkosten zu berechnen sind, sind die Vorschriften der §§ 4 bis 4 b entsprechend anzuwenden."

7. § 5 wird wie folgt geändert und ergänzt:

a) In Absatz 2 wird an den letzten Satz nach einem Semikolon folgendes angefügt:

"; zu den Erwerbskosten des Erbbaurechts gehört auch ein Entgelt, das der Erbbauberechtigte einmalig für die Bestellung oder Übertragung des Erbbaurechts zu entrichten hat, soweit es angemessen ist."

b) Absatz 4 Nr. 4 erhält folgende Fassung:

"4. die Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel, die Kosten der Zwischenfinanzierung und, soweit sie auf die Bau-

zeit fallen, die Fremdkapitalkosten und die Steuerbelastungen des Baugrundstücks,".

8. § 6 wird wie folgt geändert und ergänzt:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

"(1) Als Wert des Baugrundstücks darf höchstens angesetzt werden,

1. wenn das Baugrundstück dem Bauherrn zur Förderung des Wohnungsbaus unter dem Verkehrswert überlassen 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 der Verkehrswert in dem nach § 4 maßgebenden Zeitpunkt oder der Kaufpreis, es sei denn, daß er unangemessen hoch gewesen ist.

Für den Begriff des Verkehrswertes gilt § 141 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341)."

b) In Absatz 2 werden nach den Worten „für Wohngebäude“ die Worte eingefügt „in dem nach § 4 maßgebenden Zeitpunkt“.

c) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

"(3) Soweit Preisvorschriften in dem nach § 4 maßgebenden Zeitpunkt bestanden haben, dürfen höchstens die danach zulässigen Preise zugrunde gelegt werden."

d) Nach Absatz 4 wird der folgende Absatz 5 angefügt:

"(5) Wird die Erschließung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben durchgeführt, so darf außer den Erschließungskosten nur der Wert des nicht erschlossenen Baugrundstücks nach Absatz 1 angesetzt werden. Ist die Erschließung bereits vorher ganz oder teilweise durchgeführt worden, so kann der Wert des ganz oder teilweise erschlossenen Baugrundstücks nach Absatz 1 angesetzt werden, wenn ein Ansatz von Erschließungskosten insoweit unterbleibt."

9. In § 7 Abs. 1 wird nach Satz 1 der folgende Satz eingefügt:

"Kosten entstehen tatsächlich in der Höhe, in der der Bauherr eine Vergütung für Bauleistungen zu entrichten hat; ein Barzahlungsnachlaß (Skonto) braucht nicht abgesetzt zu werden, soweit er handelsüblich ist."

10. § 8 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 2 erhält folgende Fassung:

"Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes die Leistungen selbst oder mit eigenen Arbeitnehmern erbringt."

- b) Absatz 2 Sätze 1 und 2 erhalten folgende Fassung:

„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 im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes die Leistungen selbst oder mit eigenen Arbeitnehmern erbringt oder wenn er sie durch einen Dritten erbringen läßt. Erbringt der Bauherr die Leistungen selbst oder mit eigenen Arbeitnehmern, jedoch nicht im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder nicht auf Grund seines Berufes, so darf der Ansatz die Hälfte dieser Beträge nicht überschreiten.“

- c) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

„(4) Die in Absatz 3 bezeichneten Vordrucksätze erhöhen sich

1. um 0,5 im Falle der Betreuung des Baues von Eigenheimen, Eigensiedlungen und Eigentumswohnungen sowie im Falle des Baues von Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen,
2. um 0,5, wenn besondere Maßnahmen zur Bodenordnung (§ 5 Abs. 2 Satz 2) notwendig sind,
3. um 0,5, wenn die Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens mit sonstigen besonderen Verwaltungsschwierigkeiten verbunden ist,
4. um 1,5, wenn für den Bau eines Familienheims Selbsthilfe in Höhe von mehr als 10 vom Hundert der Baukosten geleistet wird.

Erhöhungen nach den Nummern 1, 2 und 3 sowie nach den Nummern 2 und 4 dürfen nebeneinander angesetzt werden.“

- d) Absatz 8 erhält folgende Fassung:

„(8) Als Kosten der Zwischenfinanzierung dürfen nur Kosten für Darlehen oder für eigene Mittel des Bauherrn angesetzt werden, deren Ersetzung durch zugesagte oder sicher in Aussicht stehende endgültige Finanzierungsmittel bereits bei dem Einsatz der Zwischenfinanzierungsmittel gewährleistet ist. Eine Verzinsung der vom Bauherrn zur Zwischenfinanzierung eingesetzten eigenen Mittel darf höchstens mit dem marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken angesetzt werden. Kosten der Zwischenfinanzierung dürfen, vorbehaltlich des § 11, nur angesetzt werden, soweit sie sich während der Bauzeit bis zur Bezugsfertigkeit ergeben.“

11. In § 9 wird nach Absatz 2 der folgende Absatz 3 angefügt:

„(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn der Bauherr, der Bewerber oder der Mieter

Sach- und Arbeitsleistungen mit eigenen Arbeitnehmern im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes erbringt.“

12. § 11 wird wie folgt geändert und ergänzt:

- a) In Absatz 1 wird der folgende Satz 3 angefügt:

„Bei öffentlich gefördertem Wohnraum, mit Ausnahme des in § 1 Abs. 1 bezeichneten Wohnraums, dürfen erhöhte Gesamtkosten nur angesetzt werden, wenn sie in der Schlußabrechnung oder sonst von der Bewilligungsstelle anerkannt worden sind.“

- b) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Die Gesamtkosten können sich auch dadurch erhöhen,

1. daß sich innerhalb von zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit Kosten der Zwischenfinanzierung ergeben, welche die für die endgültigen Finanzierungsmittel nach §§ 19 bis 23 a angesetzten Kapitalkosten übersteigen oder
2. daß bei einer Ersetzung von Finanzierungsmitteln durch andere Mittel nach § 12 Abs. 4 Kosten der Beschaffung der neuen Mittel entstehen.“

- c) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

„(4) Sind

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

Änderungen vorgenommen worden, so dürfen, soweit sie Wertverbesserungen bewirken, die Kosten hierfür den Gesamtkosten hinzugerechnet werden. Wertverbesserungen sind

1. bauliche Verbesserungen oder Einrichtungen,
2. die Anlage oder der Ausbau einer Verkehrsfläche oder einer Kanalisation,
3. der Hausanschluß an Versorgungsleitungen,

wenn durch die Maßnahmen der Gebrauchswert des Wohnraums erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessert worden sind. Die Kosten der Wertverbesserungen sind gesondert auszuweisen. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau dürfen diese Wertverbesserungen nur berücksichtigt werden, wenn die Bewilligungsstelle ihnen zugestimmt hat oder wenn sie auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durchgeführt worden sind.“

13. Nach § 11 wird der folgende § 11 a eingefügt:

„§ 11 a

Nicht feststellbare Gesamtkosten

Sind die Bau-, Erwerbs- oder Erschließungskosten nach § 6 Abs. 4 und 5, §§ 7 bis 11 ganz oder teilweise nicht oder nur mit verhältnismäßig großen Schwierigkeiten festzustellen, so dürfen insoweit die Kosten angesetzt werden, die zu der Zeit, als die Leistungen erbracht worden sind, marktüblich waren. Die marktüblichen Kosten der Gebäude (§ 5 Abs. 3) können nach Erfahrungssätzen über die Kosten des umbauten Raumes bei Hochbauten berechnet 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.“

14. In § 12 wird nach Absatz 5 der folgende Absatz 6 angefügt:

„(6) Ist die Verbindlichkeit aus einem Aufbaudarlehen, das dem Bauherrn gewährt worden ist, nach Zuerkennung des Anspruchs auf Hauptentschädigung gemäß § 258 Abs. 1 Nr. 2 des Lastenausgleichsgesetzes ganz oder teilweise als nicht entstanden anzusehen, so gilt das Aufbaudarlehen insoweit als durch eigene Mittel des Bauherrn ersetzt. Die Ersetzung gilt als auf Umständen beruhend, die der Bauherr nicht zu vertreten hat und von dem Zeitpunkt an als eingetreten, zu dem der Bescheid über die Zuerkennung des Anspruchs auf Hauptentschädigung unanfechtbar geworden ist.“

15. § 15 wird wie folgt geändert und ergänzt:

- a) In Absatz 1 wird Satz 2 gestrichen.
b) Nach Absatz 1 werden die folgenden Absätze 2 und 3 eingefügt:

„(2) Als Eigenleistung kann auch ganz oder teilweise ausgewiesen werden

1. ein Barzahlungsnachlaß (Skonto), wenn bei den Gesamtkosten die vom Bauherrn zu entrichtende Vergütung in voller Höhe angesetzt ist,
2. der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen, die der Bauherr mit eigenen Arbeitnehmern im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes erbringt.

(3) Die in Absatz 1 Nr. 2 und 3 bezeichneten Werte sind, vorbehaltlich der Absätze 2 und 4, mit dem Betrage auszuweisen, der bei den Gesamtkosten angesetzt ist.“

- c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 4.

16. In § 20 wird nach Absatz 2 der folgende Absatz 3 angefügt:

„(3) Wird für öffentlich geförderten Wohnraum für die Zeit, in der die Vermietung dieses Wohnraums infolge der Preisfreigabe nach §§ 15,

16 des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt, so dürfen Zinsen für die Eigenleistung in der nach Absatz 2 zulässigen Höhe auch dann angesetzt werden, wenn in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Berechnung ein Ansatz nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden ist oder wenn auf einen Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist.“

17. In § 21 Abs. 4 erhält der letzte Satzteil nach dem Semikolon die folgende Fassung:

„für die Berechnung dieser Verzinsung ist bei einem Erbbaurecht höchstens der im Zeitpunkt nach § 4 maßgebende Verkehrswert des Baugrundstücks, abzüglich eines einmaligen Entgeltes nach § 5 Abs. 2 Satz 3, zugrunde zu legen.“

18. In § 22 wird nach Absatz 3 der folgende Absatz 4 angefügt:

„(4) Wird für öffentlich geförderten Wohnraum für die Zeit, in der die Vermietung dieses Wohnraumes infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt, so kann mit Zustimmung der Bewilligungsstelle Zinssatz nach den Absätzen 1 und 2 auch dann angesetzt werden, wenn in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Berechnung ein Ansatz nicht enthalten gewesen ist; in diesem Fall dürfen aus der der Bewilligung zugrunde gelegten Berechnung Zinsen für Fremdmittel, soweit sie mit einem höheren als dem nach § 21 Abs. 3 maßgebenden Zinssatz errechnet worden sind, oder Tilgungsbeträge nicht übernommen werden.“

19. § 23 wird wie folgt geändert und ergänzt:

- a) In Absatz 4 Satz 1 wird nach den Worten „nach § 12 Abs. 4“ eingefügt „oder Abs. 6“; außerdem wird nach den Worten „als sie im Rahmen des“ eingefügt „§ 20, des“. In Absatz 4 Satz 3 werden die Worte „für diese Mittel“ gestrichen; außerdem wird nach den Worten „des § 20 Abs. 2“ eingefügt „Satz 2“.

- b) Nach Absatz 5 wird der folgende Absatz 6 angefügt:

„(6) Werden nach § 11 Abs. 4 den Gesamtkosten die Kosten von Wertverbesserungen hinzugerechnet, so dürfen für die Mittel, die zur Deckung dieser Kosten dienen, Kapitalkosten insoweit angesetzt werden, als sie im Rahmen des § 20, des § 21 oder des § 22 den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Verzinsung zu dem bei Fertigstellung der Wertverbesserungen marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt. Sind Wertverbesserungen durch eigene Mittel des Bauherrn gedeckt worden, so dürfen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau Zinsen nur unter entsprechender Anwendung des § 20 Abs. 2 Satz 2 angesetzt werden.“

20. Nach § 23 wird der folgende § 23a eingefügt:

„§ 23 a

Marktüblicher Zinssatz für erste Hypotheken

(1) Der marktübliche Zinssatz für erste Hypotheken im Zeitpunkt nach § 4 kann ermittelt werden

1. aus dem durchschnittlichen Zinssatz der durch erste Hypotheken gesicherten Darlehen, die zu dieser Zeit von Kreditinstituten oder privatrechtlichen Unternehmen, zu deren Geschäften üblicherweise die Hergabe derartiger Darlehen gehört, zu geschäftsüblichen Bedingungen für Bauvorhaben an demselben Ort gewährt worden sind oder
2. in Anlehnung an den Zinssatz der zu dieser Zeit zahlenmäßig am meisten abgesetzten Pfandbriefe unter Berücksichtigung der üblichen Zinsspanne.

(2) Absatz 1 gilt sinngemäß, wenn der marktübliche Zinssatz für einen anderen Zeitpunkt als den nach § 4 festzustellen ist.“

21. In § 24 wird nach Absatz 3 der folgende Absatz 4 angefügt:

„(4) Wird für öffentlich geförderten Wohnraum für die Zeit, in der die Vermietung dieses Wohnraumes infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt, so dürfen Bewirtschaftungskosten in der nach dieser Verordnung zulässigen Höhe auch dann angesetzt werden, wenn in der Berechnung, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegt worden ist, Ansätze nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf Ansätze ganz oder teilweise verzichtet worden ist.“

22. In § 26 Abs. 2 werden die Worte „höchstens mit 50 Deutsche Mark“ ersetzt durch die Worte: „höchstens mit 60 Deutsche Mark“.

23. § 27 Abs. 5 erhält folgende Fassung:

„(5) Für Betriebskosten, die nach den für die Ermittlung der Miete maßgebenden Vorschriften durch Umlagen gedeckt werden dürfen, kann ein Ansatz unterbleiben.“

24. § 29 Satz 4 erhält folgende Fassung:

„Soweit die Deckung von Mietausfällen anders gewährleistet ist, namentlich durch einen Anspruch auf Erstattung von Mietausfällen gegenüber einem Dritten, darf kein Mietausfallwagnis angesetzt werden.“

25. § 31 wird wie folgt geändert und ergänzt:

a) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung laufende Aufwendungen angesetzt, die

nach den für die Ermittlung der Miete maßgebenden Vorschriften durch Umlagen oder Vergütungen gedeckt werden sollen, so sind diese Umlagen und Vergütungen unter den Erträgen auszuweisen; das gleiche gilt, wenn in der Wirtschaftlichkeitsberechnung laufende Aufwendungen angesetzt sind, die durch besondere Entgelte, die nicht die Wohnraumbenutzung betreffen, gedeckt werden sollen.“

b) Nach Absatz 3 werden die folgenden Absätze 4 und 5 angefügt:

„(4) Werden nach § 11 Abs. 4 den Gesamtkosten die Kosten von Wertverbesserungen hinzugerechnet, so können die für die Wertverbesserungen sich ergebenden Ertragserhöhungen unter den Erträgen gesondert ausgewiesen werden.

(5) Wird die Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt, um für Wohnraum die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) zu ermitteln, so ist der Gesamtbetrag der Erträge in derselben Höhe wie der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen auszuweisen. Vom Gesamtbetrag der Erträge sind die ausgewiesenen Umlagen und Vergütungen sowie besonderen Entgelte, die nicht die Wohnraumbenutzung betreffen, abzuziehen; das gleiche gilt für Ertragserhöhungen, wenn sie nach Absatz 4 gesondert ausgewiesen sind. Aus dem sich ergebenden Betrag ist die Miete nach den für ihre Ermittlung maßgebenden Vorschriften zu berechnen.“

26. In § 32 werden die Absätze 4 und 5 durch die folgenden Absätze 4 bis 6 ersetzt:

„(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 Wohnraums (begünstigter Wohnraum) gegenüber dem anderen Teil des Wohnraums eine stärkere oder länger dauernde 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 höheren, der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehen.

(5) Wird für öffentlich geförderten Wohnraum für die Zeit, in der die Vermietung dieses Wohnraums infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstmalig nach dieser Verordnung aufgestellt, so bleibt die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegte Art der Wirtschaftlichkeitsberechnung maßge-

bend, wenn diese Art auch nach Absatz 1, 3 oder 4 zulässig wäre; ist der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine ähnliche Berechnung oder eine Berechnung der Gesamtkosten und Finanzierungsmittel zugrunde gelegt worden, so gilt dies sinngemäß. Wäre die der Bewilligung zugrunde gelegte Art der Berechnung nicht nach Absatz 1, 3 oder 4 zulässig oder ist der Bewilligung eine Berechnung nicht zugrunde gelegt worden, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung, die erstmalig nach dieser Verordnung aufgestellt wird, unter Anwendung des Absatzes 1, 3 oder 4 und unter Ausübung der dabei zulässigen Wahl aufzustellen.

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

Der bisherige Absatz 6 wird Absatz 7.

27. In § 37 wird nach Absatz 3 der folgende Absatz 4 angefügt:

"(4) Wird für öffentlich geförderten Wohnraum für die Zeit, in der die Vermietung dieses Wohnraums infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt, eine Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt, so finden die Absätze 1 bis 3 auch dann Anwendung, wenn in der Berechnung, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegt worden ist, eine Ausgliederung des auf den öffentlich geförderten Wohnraum fallenden Teiles der laufenden Aufwendungen nicht oder nach einem anderen Verteilungsmaßstab vorgenommen worden ist oder wenn Bewirtschaftungskosten für Geschäftsraum nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf Ansätze ganz oder teilweise verzichtet worden ist."

28. § 38 wird wie folgt geändert und ergänzt:

- a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

"(2) Im Falle des § 32 Abs. 4 Nr. 1 ist nach Aufteilung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen auf den begünstigten Wohnraum und den anderen Wohnraum die Verminderung der laufenden Aufwendungen nach § 18 Abs. 2 jeweils bei dem Teil der laufenden Aufwendungen vorzunehmen, der auf den Wohnraum fällt, für den die Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen, die Zinszuschüsse oder die Annuitätsdarlehen gewährt werden."

- b) In Absatz 3 Nr. 1 wird das Wort „erhöhten“ ersetzt durch das Wort „höheren“.

- c) Nach Absatz 3 wird der folgende Absatz 4 angefügt:

"(4) Absatz 3 gilt sinngemäß, wenn Zinszuschüsse oder Annuitätsdarlehen zur Senkung der Kapitalkosten von Fremdmitteln unmittelbar dem Gläubiger gewährt werden

und für den begünstigten Wohnraum höhere Fremdmittel dieser Art ausgewiesen sind als für den anderen Wohnraum; Absatz 2 ist in diesem Falle nicht anzuwenden."

29. Nach § 39 wird der folgende § 39 a eingefügt:

„§ 39 a

Zusatzberechnung

(1) Ist bereits eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt worden und haben sich nach diesem Zeitpunkt einzelne laufende Aufwendungen auf die Dauer erhöht, ohne daß sich andere laufende Aufwendungen verringert haben, so kann eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Weise aufgestellt werden, daß die bisherige Wirtschaftlichkeitsberechnung um eine Zusatzberechnung ergänzt wird, in der die Erhöhung der laufenden Aufwendungen ermittelt und der Erhöhung der Erträge gegenübergestellt wird.

(2) Ist bereits eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt und sind nach diesem Zeitpunkt Wertverbesserungen vorgenommen worden, so kann eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Weise aufgestellt werden, daß die bisherige Wirtschaftlichkeitsberechnung um eine Zusatzberechnung ergänzt wird. In der Zusatzberechnung sind die Kosten der Wertverbesserungen anzusetzen, die zu ihrer Deckung dienenden Finanzierungsmittel auszuweisen und die sich danach für die Wertverbesserungen ergebenden Aufwendungen den Ertragserhöhungen gegenüberzustellen."

30. Die §§ 40 und 41 werden durch die folgenden §§ 40 bis 41 ersetzt:

„§ 40

Lastenberechnung

Die Belastung des Eigentümers eines Eigenheims, einer Kleinsiedlung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder des Inhabers eines eigengenutzten eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts wird durch eine Berechnung (Lastenberechnung) ermittelt. Das gleiche gilt für die Belastung des Bewerbers um ein Kaufeigenheim, eine Trägerkleinsiedlung, eine Kaufeigentumswohnung oder eine Wohnung in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts.

§ 40 a

Aufstellung der Lastenberechnung durch den Bauherrn

(1) Ist der Eigentümer der Bauherr, so kann er die Lastenberechnung auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen. In diesem Falle beschränkt sich die Lastenberechnung auf die Ermittlung der Belastung nach §§ 40 c bis 41.

(2) Wird die Lastenberechnung vom Bauherrn 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 nach §§ 40 c bis 41.

(3) Die Lastenberechnung ist aufzustellen

1. bei einem Eigenheim, einer Kleinsiedlung oder einem Kaufeigenheim für das Gebäude,
2. bei einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder einer Kaufeigentumswohnung
 - a) für die im Sondereigentum stehende Wohnung und den damit verbundenen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum oder
 - b) in der Weise, daß die Berechnung für die Eigentumswohnungen oder Kaufeigentumswohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit (§ 2 Abs. 2) zusammengefaßt und die Gesamtkosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt werden,
3. bei einer Wohnung in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts für die Wohnung und den Teil des Grundstücks, auf den sich das Dauerwohnrecht erstreckt.

(4) Für die Aufstellung der Lastenberechnung gelten im übrigen § 2 Abs. 3 und 5, § 4 Abs. 1 bis 3, § 4 a Abs. 1 bis 3, 5 sowie die §§ 5 bis 15 entsprechend. § 12 Abs. 4 Satz 2 gilt dabei mit der Maßgabe, daß an Stelle der Erhöhung der Kapitalkosten die Erhöhung der Kapitalkosten und Tilgungen zu berücksichtigen ist.

§ 40 b

Aufstellung der Lastenberechnung durch den Erwerber

(1) Hat der Eigentümer das Gebäude oder die Wohnung auf Grund eines Veräußerungsvertrages gegen Entgelt erworben, so ist die Lastenberechnung nach § 40 a Abs. 2 und 3 mit folgenden Maßgaben aufzustellen:

1. an die Stelle der Gesamtkosten treten der angemessene Erwerbspreis, die auf ihn fallenden Erwerbskosten und die nach dem Erwerb entstandenen Kosten nach § 11;
2. im Finanzierungsplan sind die Mittel auszuweisen, die zur Deckung des Erwerbspreises und der in Nummer 1 bezeichneten Kosten dienen.

(2) Für die Aufstellung der Lastenberechnung gelten im übrigen § 2 Abs. 3 und 5 und §§ 12 bis 15 entsprechend. § 12 Abs. 4 Satz 2 gilt dabei mit der Maßgabe, daß an Stelle der Erhöhung der Kapitalkosten die Erhöhung der Kapitalkosten und Tilgungen zu berücksichtigen ist.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für die Aufstellung der Lastenberechnung durch einen Bewerber nach § 40 Satz 2.

§ 40 c

Ermittlung der Belastung

(1) Die Belastung wird ermittelt

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

(2) Hat derjenige, dessen Belastung zu ermitteln ist, einem Dritten ein Nutzungsentgelt oder einen ähnlichen Beitrag zum Kapitaldienst oder zur Bewirtschaftung zu leisten, so ist dieses Entgelt in die Lastenberechnung an Stelle der sonst ansetzbaren Beträge aufzunehmen, soweit es zur Deckung der Belastung bestimmt ist.

(3) Bei einer Kleinsiedlung vermehrt sich die Belastung um die Pacht einer gepachteten Landzulage.

(4) Werden von einem Dritten Aufwendungsbeihilfen, Zinszuschüsse oder Annuitätsdarlehen gewährt, so vermindert sich die Belastung entsprechend.

(5) Erträge aus Miete oder Pacht, die für den Gegenstand der Berechnung (§ 40 a Abs. 3) erzielt werden, vermindern die Belastung. Dies gilt nicht für Ertragsteile, die zur Deckung von Betriebskosten dienen, die bei der Berechnung der Belastung aus der Bewirtschaftung nicht angesetzt werden dürfen. Als Ertrag gilt auch der Miet- oder Nutzungswert der Räume, die von demjenigen, dessen Belastung zu ermitteln ist, ausschließlich zu anderen als Wohnzwecken oder als Garagen benutzt werden, sowie der von ihm gewerblich benutzten Flächen.

§ 40 d

Belastung aus dem Kapitaldienst

(1) Zu der Belastung aus dem Kapitaldienst gehören

1. die Fremdkapitalkosten,
2. die Tilgungen für Fremdmittel.

(2) Die Fremdkapitalkosten sind entsprechend §§ 19, 21 und 23 a zu berechnen. Die Tilgungen für Fremdmittel sind aus dem im Finanzierungsplan ausgewiesenen Fremdmittel mit dem maßgebenden Tilgungssatz zu berechnen. Maßgebend ist der vereinbarte Tilgungssatz oder, wenn die Tilgungen tatsächlich nach einem niedrigeren Tilgungssatz zu entrichten sind, dieser.

(3) Ist im Falle des § 40 b im Finanzierungsplan eine Verbindlichkeit ausgewiesen, die ohne Änderung der Vereinbarung über die Verzinsung und Tilgung vom Erwerber übernommen worden ist, so gilt Absatz 2 mit der Maßgabe, daß die Zinsen und Tilgungen aus dem Ur-

sprungsbetrag der Verbindlichkeit mit dem maßgebenden Zins- und Tilgungssatz zu berechnen sind.

(4) Hat sich der Zins- oder Tilgungssatz für ein Fremdmittel nachhaltig geändert, so sind die Zinsen und Tilgungen anzusetzen, die sich auf Grund der Änderung bei entsprechender Anwendung der Absätze 2 und 3 ergeben; dies gilt bei einer Erhöhung des Zins- oder Tilgungssatzes nur, wenn sie auf Umständen beruht, die derjenige, dessen Belastung zu ermitteln ist, nicht zu vertreten hat und für die Zinsen nur insoweit, als sie im Rahmen der Absätze 2 und 3 den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Verzinsung zu dem bei der Erhöhung marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt.

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

(6) Werden an der Stelle der bisherigen Finanzierungsmittel nach § 12 Abs. 4 andere Mittel ausgewiesen, so treten die Kapitalkosten und Tilgungen der neuen Mittel an die Stelle der Kapitalkosten und Tilgungen der bisherigen Finanzierungsmittel; dies gilt für die Kapitalkosten nur insoweit, als sie im Rahmen der Absätze 2 und 3 den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Verzinsung zu dem bei der Ersetzung marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt. Sind Finanzierungsmittel durch eigene Mittel ersetzt worden, so dürfen Zinsen oder Tilgungen nicht angesetzt werden.

(7) Werden nach § 11 Abs. 4 den Gesamtkosten die Kosten von Wertverbesserungen hinzugerechnet, so dürfen für die Fremdmittel, die zur Deckung dieser Kosten dienen, bei Anwendung des Absatzes 2 Kapitalkosten insoweit angesetzt werden, als sie den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Verzinsung zu dem bei Fertigstellung der Wertverbesserungen marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt.

(8) Soweit für Fremdmittel, die ganz oder teilweise im Finanzierungsplan ausgewiesen sind, Kapitalkosten oder Tilgungen nicht mehr zu entrichten sind, dürfen diese nicht angesetzt werden.

§ 41

Belastung aus der Bewirtschaftung

(1) Zu der Belastung aus der Bewirtschaftung gehören

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

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

(2) § 26 ist entsprechend anzuwenden mit der Maßgabe, daß bei Eigentumswohnungen, Kauf-

eigentumswohnungen oder Wohnungen in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts als Ausgaben für die Verwaltung höchstens 90 Deutsche Mark angesetzt werden dürfen.

(3) § 27 ist entsprechend anzuwenden mit der Maßgabe, daß als Betriebskosten angesetzt werden dürfen

1. laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe,
2. Kosten der Wasserversorgung,
3. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
4. Kosten der Entwässerung,
5. Kosten der Schornsteinreinigung,
6. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung.

Bei einer Eigentumswohnung, einer Kaufeigentumswohnung und einer Wohnung in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts dürfen als Betriebskosten außerdem angesetzt werden

1. Kosten des Betriebes des Fahrstuhls,
2. Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
3. Kosten für den Hauswart."

31. § 46 erhält folgende Fassung:

„§ 46

Überleitungsvorschriften

Soweit bis zum 31. Oktober 1957 für den in § 1 Abs. 1 und § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und 3 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."

32. § 48 wird durch die folgenden §§ 48 und 48 a ersetzt:

„§ 48

Sonderregelung für Berlin

Im Land Berlin gelten die folgenden Sonderregelungen:

1. In § 1 Abs. 2 und § 1 c Abs. 3 werden die Worte „20. Juni 1948" durch die Worte „24. Juni 1948" ersetzt.
2. § 1 a Abs. 1 Nr. 1 und § 1 b Abs. 1 Nr. 1 gelten nicht in Berlin.
3. In § 1 a Abs. 1 erhält Nr. 6 erster Satzteil folgende Fassung:
„6. für den in Nummern 2 bis 4 bezeichneten steuerbegünstigten Wohnraum".
4. In § 1 a Abs. 2 Nr. 4 werden die Worte „für grundsteuerbegünstigten Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, und" gestrichen.

5. § 1 c Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wirtschaftlichkeit zu berechnen ist

1. für öffentlich geförderten Wohnraum, für den nach § 1 Abs. 1 oder 2 die Wirtschaftlichkeit nach dieser Verordnung zu berechnen wäre,
2. für steuerbegünstigten Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird,
3. für frei finanzierten Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird,
4. für Wohnraum, der in der Zeit vom 25. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist, für die Zeit, in der die Vermietung dieses Wohnraums infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes in der in Berlin geltenden Fassung nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt,

bei Anwendung des § 13 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Fassung vom 25. April 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 406).

§ 48 a

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, § 53 des Ersten Wohnungsbaugesetzes und Artikel X § 10 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht auch im Land Berlin.“

Artikel II

Änderung der Anlagen zur Zweiten Berechnungsverordnung

1. Die Anlage 1 zur Zweiten Berechnungsverordnung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719, 1733) wird wie folgt geändert:

In Abschnitt II Nr. 3 Buchstabe d erhalten die Doppelbuchstaben bb, cc, und dd folgende Fassung:

„bb) Fremdkapitalkosten, die auf die Bauzeit fallen,

cc) Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel,

dd) Steuerbelastungen des Baugrundstücks, die auf die Bauzeit fallen.“

2. Die Anlage 2 zur Zweiten Berechnungsverordnung wird wie folgt geändert:

Unter den Worten „Anlage 2“ erhält die Klammer folgende Fassung: „(zu § 11 a und § 34 Absatz 1)“.

Artikel III

Neubekanntmachung

Der Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung wird ermächtigt, die Zweite Berechnungsverordnung in der geltenden Fassung bekannt zu machen.

Artikel IV

Änderung der Ersten Berechnungsverordnung³⁾

Die Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz (Erste Berechnungsverordnung — I. BVO) vom 20. November 1950/17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. 1950 S. 753; 1957 I S. 1719) wird wie folgt geändert:

1. Die bisherige Präambel wird durch die folgende Präambel ersetzt:

„Auf Grund

des § 6 Abs. 2 Buchstabe b, des § 17 Abs. 4 und des § 27 Abs. 1 Satz 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (Bundesgesetzbl. S. 83),

der §§ 2 und 3 des Preisgesetzes vom 10. April 1948 (WiGBL S. 27)/3. Februar 1949 (WiGBL S. 14)/21. Januar 1950 (Bundesgesetzbl. S. 7)/8. Juli 1950 (Bundesgesetzbl. S. 274)/25. September 1950 (Bundesgesetzbl. S. 681) sowie des § 48 Abs. 1 Buchstaben a, b und f des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbau-rechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1041),

des § 12 des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 399), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbau-rechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1041),

des Artikels X § 4 Abs. 2 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389),

³⁾ Bundesgesetzbl. III 2330-1-1.

verordnet die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates

sowie auf Grund des § 32 Satz 1, des § 6 Abs. 3 und des § 7 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz — in der Fassung vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 437), zuletzt geändert durch § 117 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,

verordnet der Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Finanzen und dem Bundesminister für Wirtschaft sowie mit Zustimmung des Bundesrates: „

2. § 1 erhält folgende Fassung:

„§ 1

Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wirtschaftlichkeit oder Wohnfläche zu berechnen ist

für neugeschaffenen öffentlich geförderten Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist und für den die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1957 bewilligt worden sind,

bei Anwendung des Teiles III des Ersten Wohnungsbaugesetzes.

Dies gilt nicht

1. für die Zeit, in der die Vermietung dieses Wohnraums infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt,
2. für neugeschaffenen öffentlich geförderten Wohnraum, der nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist 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 oder § 73 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden ist.

(2) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wirtschaftlichkeit zu berechnen ist

1. für neugeschaffenen Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist; dies gilt nicht für

die Zeit, in der die Vermietung dieses Wohnraums infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt,

2. für neugeschaffenen öffentlich geförderten Wohnraum, für den nach Absatz 1 die Wirtschaftlichkeit nach dieser Verordnung zu berechnen wäre,

bei Anwendung des § 13 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Fassung vom 25. April 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 406).

(3) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wohnfläche zu berechnen ist

1. für

- a) Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist,
- b) neugeschaffenen Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist,
- c) neugeschaffenen öffentlich geförderten Wohnraum, für den nach Absatz 1 die Wohnfläche nach dieser Verordnung zu berechnen wäre,

bei Anwendung des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen;

2. für

- a) Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist,
- b) neugeschaffenen Wohnraum, für den nach Absatz 2 die Wirtschaftlichkeit nach dieser Verordnung zu berechnen wäre,

bei Anwendung der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen.

(4) Diese Verordnung ist anzuwenden, soweit in anderen als den in Absatz 1 bis 3 bezeichneten Rechtsvorschriften die Anwendung vorgeschrieben oder vorausgesetzt ist.“

3. In § 2 Abs. 1 werden die Worte „und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind (§§ 7, 16, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes)“ ersetzt durch die Worte „und nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind.“

4. In § 15 wird nach Absatz 4 der folgende Absatz 5 angefügt:

„(5) Ist die Verbindlichkeit aus einem Aufbaudarlehen, das dem Bauherrn gewährt worden ist,

nach Zuerkennung des Anspruchs auf Hauptentschädigung gemäß § 258 Abs. 1 Nr. 2 des Lastenausgleichsgesetzes ganz oder teilweise als nicht entstanden anzusehen, so gilt insoweit eine Eigenleistung von dem Zeitpunkt an als erbracht, zu dem der Bescheid über die Zuerkennung der Hauptentschädigung unanfechtbar geworden ist."

5. In § 17 wird nach Absatz 4 der folgende Absatz 5 angefügt:

„(5) Ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, namentlich zur Bestimmung des Zinssatzes für das öffentliche Baudarlehen, so dürfen in dieser Berechnung auch Zinsen für die Eigenleistung nach § 15 Abs. 5 von dem dort bezeichneten Zeitpunkt an angesetzt werden.“

6. § 23 wird durch die folgenden §§ 28 und 28 a ersetzt:

„§ 28

Sonderregelung für Berlin

Im Land Berlin gelten die folgenden Sonderregelungen:

1. In § 1 Abs. 2 Nr. 1 werden die Worte „21. Juni 1948“ durch die Worte „25. Juni 1948“ ersetzt; außerdem werden die Worte „und mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden“ gestrichen.

2. § 1 Abs. 3 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. für

- a) Wohnraum, der bis zum 24. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist,
- b) neugeschaffenen Wohnraum, der in der Zeit vom 25. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist,
- c) neugeschaffenen öffentlich geförderten Wohnraum, für den nach Absatz 1 die Wohnfläche nach dieser Verordnung zu berechnen wäre,
- d) neugeschaffenen Wohnraum, der in der Zeit vom 25. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist,

bei Anwendung des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen, im Falle des Buchstaben d auch bei Anwendung des § 7 des Zweiten Bundesmietengesetzes in der in Berlin geltenden Fassung.“

3. In § 1 Abs. 3 Nr. 2 Buchstabe a und § 2 Abs. 1 werden die Worte „20. Juni. 1948“ durch die Worte „24. Juni 1948“ ersetzt.

§ 28 a

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 Artikel X § 10 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht auch im Land Berlin.“

Artikel V

Änderung der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen⁴⁾

Die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Fassung vom 25. April 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 406) wird wie folgt geändert:

1. § 11 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Die Wohnfläche ist zu berechnen

- a) für Wohnungen, die bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind, nach der Ersten Berechnungsverordnung vom 20. November 1950/17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. 1950 S. 753; 1957 I S. 1719) in der Fassung der Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 738),
- b) für Wohnungen, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, nach der Zweiten Berechnungsverordnung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719) in der Fassung der Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzblatt I S. 738), soweit nicht auf diesen Wohnraum die Erste Berechnungsverordnung nach ihrem § 1 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 anzuwenden ist.“

2. In § 13 Abs. 2 wird an den letzten Satz folgendes angefügt:

„Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für Wohnungen und Wohnräume, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, ist nach den Vorschriften der jeweils anwendbaren Ersten Berechnungsverordnung oder Zweiten Berechnungsverordnung aufzustellen.“

3. § 14 Abs. 1 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Die Gesamtkosten für Wohnungsbauten, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, sind nach der Zweiten Berechnungsverordnung zu berechnen.“

4. In § 14 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 4 wird jeweils der Klammerzusatz „(Gesamtherstellungskosten)“ gestrichen.

4) Bundesgesetzbl. III 2330-8-2.

Artikel VI
Geltung in Berlin

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzblatt I S. 1) in Verbindung mit § 53 des Ersten Wohnungsbaugesetzes, § 125 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, Artikel X § 10 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht auch im Land Berlin mit der Maßgabe, daß in Artikel V an die Stelle des 20. Juni 1948 der 24. Juni 1948 tritt.

Artikel VII
Geltung im Saarland

Diese Verordnung gilt nicht im Saarland.

Artikel VIII

Inkrafttreten

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

Bonn, den 19. Dezember 1962

Der Stellvertreter des Bundeskanzlers
Ludwig Erhard

Der Bundesminister für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung
Lücke

Der Bundesminister der Justiz
Bucher

Der Bundesminister für Wirtschaft
Ludwig Erhard

Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 1962)¹⁾

Vom 19. Dezember 1962

Inhaltsübersicht

	§		§
TEIL I		TEIL III	
Allgemeine Vorschriften		Öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz	
Anwendungsbereich dieser Verordnung	1	Anwendungsbereich des Teiles III	21
Preisrechtlich zulässige Miete	2	Genehmigung der Durchschnittsmiete	22
Durchschnittsmiete und Einzelmiete	3	Durchschnittsmiete bei Bewilligung von Darlehen oder Zuschüssen zur Deckung der laufenden Auf- wendungen, Zinszuschüssen oder Annuitätsdarlehen	23
Umlagen neben der Einzelmiete	4	Durchschnittsmiete bei unterschiedlicher Förderung mit öffentlichen Mitteln	24
Zuschläge und Vergütungen neben der Einzelmiete	5	Berechnung der Einzelmiete	25
Mieterleistungen	6	Erhöhung der Durchschnittsmiete oder Einzelmiete infolge Erhöhung der laufenden Aufwendungen ..	26
Anwendung der Ersten und Zweiten Berechnungs- verordnung	7	Erhöhung der Einzelmiete wegen Wertverbesserun- gen	27
Verweisung auf die Altbaukostenverordnung	8		
TEIL II		TEIL IV	
Öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz		Steuerbegünstigte Wohnungen	
Anwendungsbereich des Teiles II	9	Anwendungsbereich des Teiles IV	28
Festgesetzte Durchschnittsmiete	10	Berufung auf die Kostenmiete	29
Festgesetzte Einzelmiete	11	Änderung der Kostenmiete infolge Änderung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen ..	30
Festsetzung von Mietwerten	12	Erhöhung der Kostenmiete wegen Wertverbesser- ungen	31
Fehlende Mietfestsetzung	13	Preisrechtlich zulässige Miete bei Mietherabsetzung durch die Preisbehörde	32
Selbstverantwortlich gebildete Miete	14	Erhöhung bis zur Kostenmiete	33
Kostenmiete	15		
Einzelmiete nach behördlich genehmigter Miet- erhöhung	16	TEIL V	
Erhöhung der Einzelmiete nach § 30 a Abs. 1 und § 30 b des Ersten Wohnungsbaugesetzes	17	Übergangs- und Schlußvorschriften	
Erhöhung der Einzelmiete wegen Wert- verbesserungen	18	Vertretung von Umständen	34
Erhöhung der Einzelmiete zum Ausgleich besonderer Härten	19	Einzelne Wohnräume und Untermietverhältnisse ...	35
Umlage von Mehrbelastungen neben der Einzelmiete ..	20	Außerkräfttreten von Vorschriften	36
		Sonderbestimmungen für Berlin	37
		Geltung in Berlin	38
		Geltung im Saarland	39
		Inkrafttreten	40

Auf Grund des § 48 Abs. 1 und des § 50 Abs. 4 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1041), des § 72 Abs. 6, des § 85 Abs. 2 Satz 2 und des § 105 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) in der Fassung vom 1. August 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1121) sowie des Artikels X § 4 Abs. 1 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein

soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389) wird von der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet:

TEIL I

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Anwendungsbereich dieser Verordnung

Diese Verordnung ist mit Ausnahme des § 33 auf preisgebundene Wohnungen anzuwenden, die nach

1) Ersetzt Bundesgesetzbl. III 402-20.

dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind oder werden.

§ 2

Preisrechtlich zulässige Miete

(1) Preisrechtlich zulässige Miete ist die Einzelmiete, die sich nach den Vorschriften dieser Verordnung ergibt, zuzüglich der nach den §§ 4, 5 und 20 zulässigen Umlagen, Zuschläge und Vergütungen.

(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 oder die Miete in anderer Weise mittelbar erhöht wird.

(3) Die §§ 29 und 29 a des Ersten Bundesmieten-gesetzes vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rück-erstattung von Baukostenzuschüssen, bleiben unbe-rührt.

(4) 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.

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

§ 3

Durchschnittsmiete und Einzelmiete

Ist für Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit oder eines Teiles davon der für den Quadratmeter der Wohnfläche bemessene durch-schnittliche Mietbetrag festgesetzt, genehmigt oder ermittelt worden (Durchschnittsmiete) und hat der Vermieter auf der Grundlage dieser Durchschnitts-miete die Einzelmiete zu berechnen, so sind hierbei Größe, Lage und Ausstattung der einzelnen Woh-nungen angemessen zu berücksichtigen; die Summe der sich daraus ergebenden Einzelmieten darf den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Vervielfältigung der Durchschnittsmiete mit der nach Quadratmetern berechneten Summe der Wohnfläche ergibt.

§ 4

Umlagen neben der Einzelmiete

(1) Neben der Einzelmiete dürfen folgende Be-triebskosten, wenn oder soweit Beträge hierfür nicht in der Einzelmiete enthalten sind, auf die Mieter umgelegt werden:

1. Kosten des Wasserverbrauchs,
2. Kosten des Betriebs der zentralen Hei-zungs- und Warmwasserversorgungsan-lagen sowie der zentralen Brennstoffver-sorgungsanlagen,
3. Kosten des Betriebs des Fahrstuhls.

(2) Zu den Kosten des Wasserverbrauchs gehört auch die Zählermiete. Bei der Berechnung der um-zulegenden Kosten des Wasserverbrauchs sind zu-nächst die Kosten des Wasserverbrauchs abzu-ziehen, die nicht mit der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängen. Die Umlegung er-folgt 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 ein Einvernehmen nicht zustande, so kann die Preis-behörde auf Antrag des Vermieters einen anderen Umlegungsmaßstab zulassen. Monatliche Voraus-zahlungen in Höhe des voraussichtlichen durch-schnittlichen Umlegungsbetrages vorbehaltlich jähr-licher Abrechnung sind zulässig.

(3) Für die Umlegung der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der Kosten des Betriebs des Fahrstuhls gelten § 25 Abs. 1, §§ 26, 27 und 29 in Verbindung mit § 23 Abs. 2 der Altbau-mietenverordnung vom 23. Juli 1958 (Bundesgesetz-blatt I S. 549) entsprechend.

(4) Für die Umlegung der Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gilt § 28 Abs. 1 Sätze 1 und 2, Abs. 2 in Verbindung mit § 23, § 25 Abs. 1, § 27 der Altbau-mietenverordnung ent-sprechend mit der Maßgabe, daß für die Berechnung und die Umlegung der Kosten des Wasserverbrauchs Absatz 2 anzuwenden ist.

(5) Die Kosten des Betriebs der zentralen Brenn-stoffversorgungsanlage sind entsprechend dem tat-sächlichen Verbrauch umzulegen.

§ 5

Zuschläge und Vergütungen neben der Einzelmiete

(1) Neben der Einzelmiete sind Zuschläge wegen Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohn-zwecken sowie Untermietzuschläge entsprechend §§ 18, 19 der Altbau-mietenverordnung zulässig, wenn oder soweit Beträge hierfür nicht in der Ein-zelmiete enthalten sind.

(2) Sind bis zum Inkrafttreten dieser Verordnung preisrechtlich zulässige Vergütungen für Neben-leistungen des Vermieters, die zwar die Wohn-raumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen, erhoben worden, so bleiben solche Ver-gütungen preisrechtlich zulässig.

§ 6

Mieterleistungen

Erbringt ein Mieter vereinbarungsgemäß Leistun-gen, die zu einer Verringerung von Bewirtschaf-tungskosten, die in der Miete enthalten sind, führen, so senkt sich die preisrechtlich zulässige Miete ent-sprechend; dies gilt besonders dann, wenn die Kosten der Schönheitsreparaturen vom Mieter übernommen worden sind. Die 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.

§ 7

**Anwendung der Ersten und Zweiten
Berechnungsverordnung**

Soweit eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen oder die Wohnfläche zu berechnen ist oder Aufwendungen oder Erträge zu ermitteln sind, sind hierfür die Vorschriften der jeweils maßgebenden Ersten Berechnungsverordnung vom 20. November 1950/17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. 1950 S. 753/1957 I S. 1719) oder Zweiten Berechnungsverordnung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719), beide Verordnungen in der Fassung der Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 738), anzuwenden.

§ 8

Verweisung auf die Altbaukostenverordnung

Soweit in dieser Verordnung auf die Mietpreisvorschriften der Altbaukostenverordnung verwiesen wird, tritt an die Stelle der Grundmiete die Einzelmiete.

TEIL II

**Öffentlich geförderte Wohnungen
nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz**

§ 9

Anwendungsbereich des Teiles II

(1) §§ 10 bis 20 gelten für öffentlich geförderte Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und für welche die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1957 bewilligt worden sind.

(2) §§ 10 bis 20 gelten nicht für öffentlich geförderte Wohnungen, auf die auf Grund einer Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 108 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes dessen § 72 anzuwenden ist.

§ 10

Festgesetzte Durchschnittsmiete

(1) Hat die Bewilligungsstelle die Durchschnittsmiete festgesetzt, so hat der Vermieter die Einzelmiete nach § 3 zu berechnen.

(2) Hat die Bewilligungsstelle bis zum 31. Dezember 1959 die Durchschnittsmiete nur vorläufig festgesetzt, so gilt sie als am 1. Januar 1960 endgültig festgesetzt.

§ 11

Festgesetzte Einzelmiete

Hat die Bewilligungsstelle die Miete für eine einzelne Wohnung festgesetzt, so ist diese Miete die Einzelmiete. § 10 Abs. 2 gilt sinngemäß.

§ 12

Festsetzung von Mietwerten

Hat die Bewilligungsstelle einen Mietwert für eine einzelne Wohnung festgesetzt, so gilt dieser

als Einzelmiete (§ 11). Hat die Bewilligungsstelle den Mietwert für mehrere Wohnungen festgesetzt, so gilt § 10 entsprechend mit der Maßgabe, daß der festgesetzte Mietwert an die Stelle der Durchschnittsmiete tritt.

§ 13

Fehlende Mietsfestsetzung

(1) Hat die Bewilligungsstelle keine Miete oder keinen Mietwert festgesetzt, so ist die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegte Miete die Einzelmiete. Ist die Miete für mehrere Wohnungen zugrunde gelegt worden, so gilt § 10 Abs. 1 entsprechend mit der Maßgabe, daß die zugrunde gelegte Miete an die Stelle der Durchschnittsmiete tritt.

(2) Ist eine bestimmte Miete oder ein bestimmter Mietwert von der Bewilligungsstelle nicht festgesetzt und der Bewilligung der öffentlichen Mittel auch nicht zugrunde gelegt worden, so bestimmt sich die Einzelmiete nach entsprechenden Einzelmieten, die sich für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen gemäß den §§ 10 bis 12 und gemäß Absatz 1 ergeben.

§ 14

Selbstverantwortlich gebildete Miete

Hat die Bewilligungsstelle eine selbstverantwortlich gebildete Miete zugelassen, so beträgt die Einzelmiete vorbehaltlich des § 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 desselben Gemeindeteils gestaffelt, so ist der örtlich in Betracht kommende höchste Satz entscheidend.

§ 15

Kostenmiete

Hat sich die nach §§ 10 bis 14 sich ergebende Einzelmiete nach § 10 Abs. 2, § 13 des Ersten Bundesmietengesetzes in der bis zum 30. Juni 1960 in Geltung gewesenen Fassung erhöht, so ist die erhöhte Miete die Einzelmiete.

§ 16

**Einzelmiete nach behördlich genehmigter
Mieterhöhung**

Hat sich die nach §§ 10 bis 15 sich ergebende Einzelmiete auf Grund einer Genehmigung der Preisbehörde erhöht, so ist die erhöhte Miete die Einzelmiete.

§ 17

**Erhöhung der Einzelmiete nach § 30a Abs. 1
und § 30b des Ersten Wohnungsbaugesetzes**

Die nach §§ 10 bis 16 sich ergebende Einzelmiete erhöht sich nach § 30a Abs. 1 und § 30b des Ersten Wohnungsbaugesetzes.

§ 18

**Erhöhung der Einzelmiete
wegen Wertverbesserungen**

(1) Sind nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel gegenüber dem bei der Bewilligung auf Grund der Bauunterlagen zugrunde gelegten Zustand Änderungen vorgenommen worden, so erhöht sich, soweit sie Wertverbesserungen bewirken, die nach §§ 10 bis 17 oder 19 sich ergebende Einzelmiete um den Betrag der laufenden Aufwendungen nach Absatz 2. Wertverbesserungen sind

1. bauliche Verbesserungen oder Einrichtungen,
2. die Anlage oder der Ausbau einer Verkehrsfläche oder einer Kanalisation,
3. der Hausanschluß an Versorgungsleitungen,

wenn durch die Maßnahmen der Gebrauchswert des Wohnraums erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessert worden sind. Die Mieterhöhung ist nur zulässig, wenn die Bewilligungsstelle den Wertverbesserungen zugestimmt hat oder wenn sie auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durchgeführt worden sind.

(2) Die durch Wertverbesserungen entstandenen oder entstehenden laufenden Aufwendungen sind in einer Berechnung zu ermitteln. In der Berechnung sind die Kosten der Wertverbesserungen anzusetzen und die zu ihrer Deckung dienenden Finanzierungsmittel sowie die durch die Wertverbesserungen entstehenden laufenden Aufwendungen auszuweisen. Werden die Kosten für die Wertverbesserungen durch Eigenleistungen des Vermieters ganz oder teilweise gedeckt, so ist diese Eigenleistung der bisherigen Eigenleistung hinzuzurechnen; übersteigt die gesamte Eigenleistung 15 vom Hundert der Gesamtkosten zuzüglich der Kosten der Wertverbesserungen, so kann für den Teil der Eigenleistung, durch den die Kosten der Wertverbesserungen gedeckt worden sind, eine Verzinsung in Höhe des im Zeitpunkt der Fertigstellung der Wertverbesserungen marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypotheken, jedoch für den Teil der Eigenleistung, der 15 vom Hundert der Gesamtkosten zuzüglich der Kosten der Wertverbesserungen nicht übersteigt, nur eine Verzinsung von 4 vom Hundert angesetzt werden. Als Bewirtschaftungskosten dürfen angesetzt werden

- a) eine angemessene Abschreibung; § 25 der Zweiten Berechnungsverordnung ist entsprechend anzuwenden;
- b) die durch die Wertverbesserung entstehenden Betriebskosten; § 27, § 30 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung sind entsprechend anzuwenden; soweit Betriebskosten der in § 4 Abs. 1 genannten Art durch Umlagen gedeckt werden, ist ein Ansatz unzulässig.

(3) Sind die Wertverbesserungen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so ist der Mieterhöhungsbetrag auf die Einzelmieten angemessen zu verteilen.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht,

- a) wenn bis zum Inkrafttreten dieser Verordnung die Einzelmiete in preisrechtlich zulässiger Weise aus den in Absatz 1 genannten Gründen bereits erhöht worden ist oder
- b) wenn neben der Einzelmiete in preisrechtlich zulässiger Weise eine Vergütung für die Wertverbesserungen erhoben wird oder
- c) soweit laufende Aufwendungen für die Wertverbesserungen in der Einzelmiete bereits enthalten sind oder
- d) soweit die Kosten der Wertverbesserungen nicht vom Vermieter getragen worden sind.

(5) 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 (Instandhaltungskosten), berechtigen nicht zu einer Mieterhöhung.

§ 19

**Erhöhung der Einzelmiete
zum Ausgleich besonderer Härten**

Die Preisbehörde kann auf Antrag eine angemessene Erhöhung der nach den §§ 10 bis 18 sich ergebenden Einzelmiete genehmigen, wenn sie im einzelnen Fall aus Gründen, die weder in der Person des Vermieters noch des Mieters liegen, zur Vermeidung besonderer Härten dringend erforderlich erscheint.

§ 20

**Umlage von Mehrbelastungen
neben der Einzelmiete**

(1) Neben der Einzelmiete dürfen unbeschadet des § 4 Mehrbelastungen des Vermieters umgelegt werden, die nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel dadurch eingetreten sind, daß sich die für ein Jahr ergebenden

1. laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe,
2. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
3. Kosten der Entwässerung,
4. Kosten der Schornsteinreinigung oder
5. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

erhöht haben oder daß derartige Kosten neu entstanden sind, soweit die Mehrbelastung nicht auf Umständen beruht, die der Vermieter zu vertreten hat. Für den Umlegungsmaßstab gilt § 23 der Altbaukostenverordnung entsprechend.

(2) Eine Mehrbelastung, die für einen bestimmten Zeitraum entsteht, ist innerhalb des Erhebungszeitraums auf die Mietzahlungszeitabschnitte gleichmäßig zu verteilen. Sind Mietzahlungszeitabschnitte

während des Erhebungszeitraums bereits verstrichen, so kann die Mehrbelastung auf die restlichen Mietzahlungszeitabschnitte verteilt werden; sind sämtliche Mietzahlungszeitabschnitte innerhalb des Erhebungszeitraums verstrichen, so kann die Mehrbelastung für den abgelaufenen Erhebungszeitraum, höchstens jedoch für ein Jahr, in einem Betrag umgelegt werden. Satz 2 gilt nur, wenn die Umlage der Mehrbelastung während der abgelaufenen Mietzahlungszeitabschnitte innerhalb des Erhebungszeitraums infolge von Umständen nicht möglich war, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

(3) Die Mehrbelastung kann nur auf die Mieter umgelegt werden, denen die Wohnungen während des Erhebungszeitraums, für den die Mehrbelastung entstanden ist, vermietet waren. Fällt die Mietzeit nur in einen Teil des Erhebungszeitraums, so darf die Umlage nur zu einem entsprechenden Anteil erhoben werden.

(4) Steht eine Mehrbelastung ihrer Höhe nach fest oder kann mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden, so sind auf den Umlagebetrag monatliche Vorauszahlungen zulässig; sie sind unverzüglich abzurechnen, nachdem die Mehrbelastung eingetreten ist.

TEIL III

Öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz

§ 21

Anwendungsbereich des Teiles III

(1) §§ 22 bis 27 gelten für öffentlich geförderte Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind oder bewilligt werden.

(2) §§ 22 bis 27 gelten auch für öffentlich geförderte Wohnungen, auf die auf Grund einer Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 103 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes dessen § 72 anzuwenden ist.

§ 22

Genehmigung der Durchschnittsmiete

(1) Die Bewilligungsstelle hat in den Fällen, in denen ihr eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen ist, für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit die Durchschnittsmiete zu genehmigen, 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 Pauschbetrages treten.

§ 23

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 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.

§ 24

Durchschnittsmiete bei unterschiedlicher Förderung mit öffentlichen Mitteln

Werden für Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit oder eines Teiles davon die öffentlichen Mittel nach Art oder Höhe unterschiedlich bewilligt, so hat die Bewilligungsstelle entsprechend unterschiedliche Durchschnittsmieten zu genehmigen.

§ 25

Berechnung der Einzelmiete

(1) Hat die Bewilligungsstelle eine Durchschnittsmiete genehmigt, so hat der Vermieter die Einzelmiete nach § 3 zu berechnen.

(2) Hat die Bewilligungsstelle eine Durchschnittsmiete nicht genehmigt, so bestimmt sich die Einzelmiete nach entsprechenden Einzelmieten für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen.

§ 26

Erhöhung der Durchschnittsmiete oder Einzelmiete infolge Erhöhung der laufenden Aufwendungen

(1) Tritt nach 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; § 25 Abs. 1 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Erhöht sich der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen durch Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die nach Ablauf des in Absatz 1 genannten Zeitraumes eintreten, so erhöht sich die Einzelmiete bis zu der Einzelmiete, die sich auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung, einer entsprechenden Erhöhung der Durchschnittsmiete und nach § 3 ergibt.

(3) Werden die in § 23 Abs. 1 genannten öffentlichen Mittel nach der Genehmigung der Durchschnittsmiete für einen Teil der öffentlich geförder-

ten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit nicht mehr gewährt und beruht dies auf Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, so erhöhen sich die Einzelmieten der Wohnungen, für die diese öffentlichen Mittel entfallen sind, entsprechend. Werden die Mittel in der Zeit bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch bis zum Ablauf von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen, nicht mehr gewährt, so bedarf die Mieterhöhung der Genehmigung durch die Bewilligungsstelle.

(4) In den Fällen des § 25 Abs. 2 erhöht sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel die Einzelmiete, wenn sich die Einzelmieten für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen erhöhen, entsprechend.

§ 27

Erhöhung der Einzelmiete wegen Wertverbesserungen

Sind nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel Wertverbesserungen im Sinne des § 18 Abs. 1 Sätze 1 und 2 vorgenommen worden, so erhöht sich die Einzelmiete für jede in ihrem Wert verbesserte Wohnung um den Betrag, der sich auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung, insbesondere nach § 39a Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung, anteilig für diese Wohnung ergibt. In den Fällen des § 25 Abs. 2 erhöht sich die Einzelmiete um den Betrag, der sich auf Grund einer Zusatzberechnung in entsprechender Anwendung des § 39a Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung anteilig ergibt. § 18 Abs. 1 Satz 3, Abs. 3 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

TEIL IV

Steuerbegünstigte Wohnungen

§ 28

Anwendungsbereich des Teiles IV

(1) §§ 29 bis 32 gelten für steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne des Ersten und Zweiten Wohnungsgesetzes, wenn die Kostenmiete durch Berufung des Mieters verbindlich ist. Das gilt auch dann, wenn die Grundsteuervergünstigung entfallen ist oder wenn ein nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes begünstigtes Finanzierungsmittel zurückgezahlt worden ist.

(2) § 33 gilt für steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne des Ersten und Zweiten Wohnungsgesetzes, wenn die vereinbarte Miete gemäß § 22 des Ersten Bundesmietengesetzes bis zur Kostenmiete erhöht werden soll.

§ 29

Berufung auf die Kostenmiete

(1) Beruft sich der Mieter nach § 45 Abs. 2 des Ersten Wohnungsgesetzes oder nach § 85 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsgesetzes auf die Kostenmiete, so hat der Vermieter in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für die steuerbegünstigten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit die Durchschnittsmiete zu ermitteln und die Einzelmiete nach § 3 zu berechnen.

(2) Eine Berufung auf die Kostenmiete ist nur insoweit wirksam, als die vereinbarte Miete ohne die in den §§ 4 und 5 genannten Umlagen, Zuschläge und Vergütungen je Quadratmeter Wohnfläche den Mietrichtsatz um mehr als 80 vom Hundert übersteigt, der nach § 29 Abs. 1 des Ersten Wohnungsgesetzes für öffentlich geförderte Wohnungen am 1. Oktober 1954 für die Gemeinde oder den Gemeindeteil bestimmt war. Ist der Mietrichtsatz innerhalb der Gemeinde oder innerhalb desselben Gemeindeteils gestaffelt, so ist der örtlich in Betracht kommende höchste Satz entscheidend.

§ 30

Anderung der Kostenmiete infolge Änderung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen

Ist die Kostenmiete verbindlich und tritt eine Änderung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen ein, so ändert sich die Einzelmiete um den Unterschiedsbetrag zwischen der bisherigen Einzelmiete und der Einzelmiete, die sich auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung in entsprechender Anwendung des § 29 Abs. 1 ergibt. Dies gilt bei einer Erhöhung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen nur, wenn sie auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

§ 31

Erhöhung der Kostenmiete wegen Wertverbesserungen

Ist die Kostenmiete verbindlich und erhöhen sich die laufenden Aufwendungen durch Wertverbesserungen im Sinne des § 18 Abs. 1 Sätze 1 und 2, so erhöht sich die Einzelmiete für jede in ihrem Wert verbesserte Wohnung um den Betrag, der sich auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung, insbesondere nach § 39a Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung, anteilig für diese Wohnung ergibt. § 18 Abs. 3 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

§ 32

Preisrechtlich zulässige Miete bei Mietherabsetzung durch die Preisbehörde

(1) Ist für ein Mietverhältnis über eine steuerbegünstigte Wohnung, die in der Zeit vom 1. Januar 1950 bis zum 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist, die Miete durch die Preisbehörde herabgesetzt worden, so erhöht sich die festgesetzte Einzelmiete bis zu der Einzelmiete, die sich auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung in entsprechender Anwendung des § 29 Abs. 1 ergibt.

(2) Die §§ 30 und 31 sind anzuwenden.

§ 33

Erhöhung bis zur Kostenmiete

Im Falle des § 22 des Ersten Bundesmietengesetzes hat der Vermieter in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für die steuerbegünstigten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit die Durchschnittsmiete zu ermitteln, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist; die Einzelmiete ist nach § 3 zu berechnen. § 2 Abs. 4 und 5 sowie §§ 4 bis 8 gelten entsprechend.

TEIL V

Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 34

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.

§ 35

Einzelne Wohnräume und Untermietverhältnisse

(1) Die in dieser Verordnung getroffenen Vorschriften über die Miete für Wohnungen gelten entsprechend für einzelne Wohnräume und für entgeltliche Nutzungsverhältnisse, die einem Mietverhältnis ähnlich sind.

(2) Für Untermietverhältnisse und der Untervermietung preisrechtlich gleichstehende Fälle gelten die §§ 37 bis 40 und 43 der Altbaumietenverordnung in Verbindung mit der vorliegenden Verordnung entsprechend.

§ 36

Außerkräfttreten von Vorschriften

(1) Die Verordnung über den Mietpreis für den seit dem 1. Januar 1950 bezugsfertig gewordenen Wohnraum (Neubaumietenverordnung — NMVO) vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1736)²⁾ wird aufgehoben.

(2) Die Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26. November 1936 (Reichsgesetzblatt I S. 955) ist auf Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind oder werden, nicht mehr anzuwenden.

§ 37

Sonderbestimmungen für Berlin

Im Land Berlin gelten die folgenden Sonderbestimmungen:

1. In § 4 Abs. 3 werden die Worte „§ 25 Abs. 1, §§ 26, 27 und 29 in Verbindung mit § 23 Abs. 2 der Altbaumietenverordnung vom 23. Juli 1958 (Bundesgesetzbl. I S. 549)“ durch die Worte „§ 21 Abs. 1, §§ 22, 23 und 25 in Verbindung

mit § 18 Abs. 2 Sätze 2 und 3 der Altbaumietenverordnung Berlin vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 230)“ ersetzt.

2. In § 4 Abs. 4 werden die Worte „§ 28 Abs. 1 Sätze 1 und 2, Abs. 2 in Verbindung mit § 23, § 25 Abs. 1, § 27 der Altbaumietenverordnung“ durch die Worte „§ 24 Abs. 1 Sätze 1 und 2 in Verbindung mit § 18 Abs. 2, § 21 Abs. 1, § 23 der Altbaumietenverordnung Berlin“ ersetzt.
3. In § 5 Abs. 1 werden die Worte „§§ 18, 19 der Altbaumietenverordnung“ durch die Worte „§§ 15 und 16 der Altbaumietenverordnung Berlin“ ersetzt.
4. In § 8 wird nach den Worten „Altbaumietenverordnung“ jeweilig eingefügt „Berlin“.
5. In § 13 Abs. 2 werden die Worte „gemäß den §§ 10 bis 12 und gemäß Absatz 1“ gestrichen.
6. In § 20 Abs. 1 erhält Satz 2 folgende Fassung: „Für den Umlegungsmaßstab gilt § 18 Abs. 2 der Altbaumietenverordnung Berlin entsprechend.“
7. § 35 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Für Untermietverhältnisse und der Untervermietung preisrechtlich gleichstehende Fälle gelten die §§ 29 bis 32 und 35 der Altbaumietenverordnung Berlin in Verbindung mit der vorliegenden Verordnung entsprechend.“

§ 38

Geltung in Berlin

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzblatt I S. 1) in Verbindung mit § 53 des Ersten Wohnungsbaugesetzes, § 125 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und Artikel X § 10 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht auch im Land Berlin.

§ 39

Geltung im Saarland

Diese Verordnung gilt nicht im Saarland.

§ 40

Inkrafttreten

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

Bonn, den 19. Dezember 1962

Der Stellvertreter des Bundeskanzlers
Ludwig Erhard

Der Bundesminister für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung
Lücke

Der Bundesminister für Wirtschaft
Ludwig Erhard

²⁾ Bundesgesetzbl. III 402-20

Verkündungen im Bundesanzeiger

Gemäß § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Verkündung von Rechtsverordnungen vom 30. Januar 1950 (Bundesgesetzbl. S. 23) wird auf folgende im Bundesanzeiger verkündete Rechtsverordnungen nachrichtlich hingewiesen:

Bezeichnung der Verordnung	Verkündet im Bundesanzeiger Nr. vom		Tag des Inkraft- tretens
Vierte Verordnung zur Änderung der Ausfuhrliste — Anlage zur Außenwirtschaftsverordnung — Vom 14. Dezember 1962	238	18. 12. 62	19. 12. 62
Zweite Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Ablösung öffentlicher Baudarlehen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz Vom 12. Dezember 1962	238	18. 12. 62	1. 1. 63
Verordnung zur Verlängerung der Geltungsdauer der Durchführungsverordnungen zur Interzonenhandelsverordnung Vom 12. Dezember 1962	239	19. 12. 62	20. 12. 62
Tarif der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Kiel für die Erhebung von Hafengebühren in den bundeseigenen Häfen Helgoland, List/Sylt und Hörnum/Sylt Vom 27. November 1962	239	19. 12. 62	1. 1. 63
Verordnung zur Änderung der Verordnung über Gebühren im Postwesen Vom 18. Dezember 1962	239	19. 12. 62	1. 1. 63