

1963	Ausgegeben zu Bonn am 9. August 1963	Nr. 46
Tag	Inhalt	Seite
3. 8. 63	<b>Drittes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Bundesverfassungsgericht</b> ..... <i>Ändert Bundesgesetzbl. III 1104-1.</i>	589
6. 8. 63	<b>Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Durchführung der Verordnungen Nr. 20 (Schweinefleisch), Nr. 21 (Eier) und Nr. 22 (Geflügelfleisch) des Rates der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft sowie zur Änderung des Gesetzes zur Förderung der deutschen Eier- und Geflügelwirtschaft</b> .....	591
1. 8. 63	Neufassung der Zweiten Berechnungsverordnung ..... <i>Ersetzt Bundesgesetzbl. III 2330-2-2.</i>	593
31. 7. 63	Berichtigung der Verordnung über die angemessen erhöhte Miete nach der Mietpreisfreigabe vom 25. Juli 1963 .....	617

### Drittes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Bundesverfassungsgericht\*)

Vom 3. August 1963

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

#### Artikel 1

Das Gesetz über das Bundesverfassungsgericht vom 12. März 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 243), zuletzt geändert durch § 92 des Deutschen Richtergesetzes vom 8. September 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1665), wird wie folgt geändert:

1. a) In § 22 Abs. 1 Satz 1 wird das Wort „Universität“ durch „Hochschule“ ersetzt.
- b) In § 22 Abs. 1 Satz 3 wird hinter dem Wort „besitzen“ angefügt:  
„oder auf Grund der vorgeschriebenen Staatsprüfungen die Befähigung zum höheren Verwaltungsdienst erworben haben.“
2. § 31 Abs. 2 erhält folgende Fassung:  
„(2) In den Fällen des § 13 Nr. 6, 11, 12 und 14 hat die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts Gesetzeskraft. Das gilt auch, wenn das Bundesverfassungsgericht gemäß § 95 Abs. 3 die Nichtigkeit eines Gesetzes festgestellt hat. Der gesetzeskräftige Teil der Entscheidungsformel ist durch den Bundesminister der Justiz im Bundesgesetzblatt zu veröffentlichen.“
3. a) § 32 Abs. 2 erhält folgende Fassung:  
„(2) Die einstweilige Anordnung kann ohne mündliche Verhandlung ergehen. Bei besonderer Dringlichkeit kann das Bundesverfas-

sungsgericht davon absehen, den am Verfahren zur Hauptsache Beteiligten, zum Beitritt Berechtigten oder Äußerungsberechtigten Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.“

- b) In § 32 Abs. 3 wird zwischen den beiden ersten Sätzen folgender Satz eingefügt:  
„Das gilt nicht für den Beschwerdeführer im Verfahren der Verfassungsbeschwerde.“
4. a) Nach § 82 Abs. 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:  
„(4) Das Bundesverfassungsgericht kann obere Bundesgerichte oder oberste Landesgerichte um die Mitteilung ersuchen, wie und auf Grund welcher Erwägungen sie das Grundgesetz in der streitigen Frage bisher ausgelegt haben, ob und wie sie die in ihrer Gültigkeit streitige Rechtsvorschrift in ihrer Rechtsprechung angewandt haben und welche damit zusammenhängenden Rechtsfragen zur Entscheidung anstehen. Es kann sie ferner ersuchen, ihre Erwägungen zu einer für die Entscheidung erheblichen Rechtsfrage darzulegen. Das Bundesverfassungsgericht gibt den Äußerungsberechtigten Kenntnis von der Stellungnahme.“
- b) § 80 Abs. 4 bis 6 entfallen.
5. a) Nach § 93 wird folgender § 93a angefügt:  
„§ 93a  
(1) Die Verfassungsbeschwerde bedarf der Annahme zur Entscheidung.“

\*) Ändert Bundesgesetzbl. III 1104-1.

(2) Ein aus drei Richtern bestehender Ausschuß, der von dem zuständigen Senat für die Dauer eines Geschäftsjahres berufen wird, prüft die Verfassungsbeschwerde vor. Jeder Senat kann mehrere Ausschüsse berufen.

(3) Der Ausschuß kann durch einstimmigen Beschluß die Annahme der Verfassungsbeschwerde ablehnen, wenn sie formwidrig, unzulässig, verspätet oder offensichtlich unbegründet oder von einem offensichtlich Nichtberechtigten erhoben ist.

(4) Hat der Ausschuß die Annahme nicht abgelehnt, so entscheidet der Senat über die Annahme. Er nimmt die Verfassungsbeschwerde an, wenn mindestens zwei Richter der Auffassung sind, daß von der Entscheidung die Klärung einer verfassungsrechtlichen Frage zu erwarten ist oder dem Beschwerdeführer durch die Versagung der Entscheidung zur Sache ein schwerer und unabwendbarer Nachteil entsteht.

(5) Die Entscheidungen des Ausschusses oder des Senats ergehen ohne mündliche Verhandlung und brauchen nicht begründet zu werden. Der Beschluß, durch den die Annahme der Verfassungsbeschwerde abgelehnt wird, wird dem Beschwerdeführer vom Ausschuß oder vom Vorsitzenden des Senats unter Hinweis auf den für die Ablehnung nach Absatz 3 oder 4 maßgeblichen rechtlichen Gesichtspunkt mitgeteilt."

b) § 91 a entfällt.

6. a) § 94 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Richtet sich die Verfassungsbeschwerde gegen eine gerichtliche Entscheidung, so gibt das Bundesverfassungsgericht auch dem durch die Entscheidung Begünstigten Gelegenheit zur Äußerung.“

b) Nach § 94 Abs. 3 werden folgende Absätze 4 und 5 angefügt:

„(4) Richtet sich die Verfassungsbeschwerde unmittelbar oder mittelbar gegen ein Gesetz, so ist § 77 entsprechend anzuwenden.

(5) Das Bundesverfassungsgericht kann von mündlicher Verhandlung absehen, wenn von ihr keine weitere Förderung des Verfahrens zu erwarten ist und, sofern ein Verfassungsorgan am Verfahren beteiligt ist, dieses auf mündliche Verhandlung verzichtet.“

#### Artikel 2

Soweit das Grundgesetz für das Land Berlin gilt oder die Zuständigkeit des Bundesverfassungsgerichts durch ein Gesetz Berlins in Übereinstimmung mit diesem Gesetz begründet wird, findet dieses Gesetz auch in Berlin Anwendung.

#### Artikel 3

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Die verfassungsmäßigen Rechte des Bundesrates sind gewahrt.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Bonn, den 3. August 1963

Der Bundespräsident  
Lübke

Für den Bundeskanzler  
Der Bundesminister für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung  
Lücke

Der Bundesminister der Justiz  
Dr. Bucher

**Gesetz zur Änderung des Gesetzes  
zur Durchführung der Verordnungen Nr. 20 (Schweinefleisch),  
Nr. 21 (Eier) und Nr. 22 (Geflügelfleisch)  
des Rates der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft  
sowie zur Änderung des Gesetzes  
zur Förderung der deutschen Eier- und Geflügelwirtschaft**

Vom 6. August 1963

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

Artikel 1

Das Gesetz zur Durchführung der Verordnungen Nr. 20 (Schweinefleisch), Nr. 21 (Eier) und Nr. 22 (Geflügelfleisch) des Rates der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft sowie zur Änderung des Gesetzes zur Förderung der deutschen Eier- und Geflügelwirtschaft vom 26. Juli 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 465) wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Abs. 3 werden die Worte „und mit Zustimmung des Bundesrates“ durch die Worte „durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates“ ersetzt.
2. Nach § 2 wird folgender § 2 a eingefügt:

„§ 2 a

(1) Die Einfuhr- oder Ausfuhrlizenz nach Verordnungen des Rates oder der Kommission der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft ist für Waren der Schweinefleisch-Verordnung, der Eier-Verordnung und der Geflügelfleisch-Verordnung die Einfuhr- oder Ausfuhrgenehmigung nach dem Außenwirtschaftsgesetz vom 28. April 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 481).

(2) Auf die Einfuhr- und Ausfuhrlizenz finden die Vorschriften des Außenwirtschaftsgesetzes und die dazu ergangenen Rechtsvorschriften Anwendung, soweit sich nicht aus den in Absatz 1 bezeichneten Verordnungen und den dazu ergangenen Durchführungsvorschriften etwas anderes ergibt oder dieses Gesetz und die auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen nicht etwas anderes bestimmen.

(3) Die für eine Einfuhr- oder Ausfuhrlizenz zu stellende Kautions ist vor Erteilung der Lizenz durch Hinterlegung einer Geldsumme oder durch Bankbürgschaft zugunsten der Bundesrepublik Deutschland zu leisten; sie wird für Waren der Schweinefleisch-Verordnung durch die Einfuhr- und Vorratsstelle für Schlachtvieh, Fleisch und Fleischerzeugnisse (Einfuhr- und Vorratsstelle) und für Waren der Eier-Verordnung und der Geflügelfleisch-Verordnung durch die Außenhandelsstelle für Erzeugnisse der Ernährung und Landwirtschaft (Außenhandelsstelle) verwaltet.

(4) Der Bundesminister regelt die Höhe der Kautions, soweit sie nicht gesetzlich bestimmt ist, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates.

(5) Die Einfuhr- und Vorratsstelle oder die Außenhandelsstelle erklärt die Kautions insoweit zugunsten der Bundesrepublik Deutschland für verfallen, als die Waren nicht innerhalb der Gültigkeitsdauer der Lizenzen eingeführt oder ausgeführt worden sind und der Verfall in Verordnungen des Rates oder der Kommission der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft vorgesehen ist.“

3. In § 5 wird das Wort „mit“ vor dem Wort „Zustimmung“ durch das Wort „ohne“ ersetzt.
4. Nach § 5 wird folgender § 5 a eingefügt:

„§ 5 a

In öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten über Erstattungen (§ 5) ist der Rechtsweg zu den Gerichten der Finanzgerichtsbarkeit gegeben. Gegen Bescheide über Erstattungen einschließlich der Bescheide, durch die erstattete Beträge zurückgefordert werden, findet das Berufungsverfahren nach der Reichsabgabenordnung statt; im Berufungsverfahren gegen Bescheide der Einfuhr- und Vorratsstelle oder der Außenhandelsstelle treten diese Stellen an die Stelle des Finanzamtes. Im übrigen findet das Beschwerdeverfahren nach der Reichsabgabenordnung statt.“

5. In § 8 Abs. 1 erster Satzteil sind nach dem Wort „Zustimmung“ die Worte „des Bundestages und“ zu streichen.
6. In § 9 Abs. 1 werden die Worte „einer nach § 3 oder nach § 8 ergangenen Rechtsverordnung“ durch die Worte „einer nach § 3, 5 oder 8 ergangenen Rechtsverordnung“ ersetzt.
7. In § 11 Abs. 1 werden die Worte „eine Zuwiderhandlung nach § 9“ durch die Worte „eine durch § 9 mit Geldbuße bedrohte Handlung“ und die Worte „und die Zuwiderhandlung hierauf beruht“ durch die Worte „und der Verstoß hierauf beruht“ ersetzt.
8. In § 14 werden in Satz 1 die Worte „§ 9 Abs. 1“ durch die Worte „§ 9“ und in Satz 2 die Worte „über Voraussetzung der Einziehung“ durch die

Worte „über die Voraussetzungen der Einziehung“ ersetzt.

Artikel 2

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechts-

verordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

Artikel 3

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

---

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Bonn, den 6. August 1963

Der Bundespräsident  
Lübke

Für den Bundeskanzler  
Der Bundesminister für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung  
Lücke

Der Bundesminister für Ernährung,  
Landwirtschaft und Forsten  
Schwarz

---

### Bekanntmachung der Neufassung der Zweiten Berechnungsverordnung\*)

Vom 1. August 1963

Auf Grund des Artikels III der Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 738) und des Artikels II der Verordnung zur Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung und der Verordnung über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen vom 23. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 534) wird nachstehend der Wortlaut der Zweiten Berechnungsverordnung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719) in der vom 1. August 1963 an geltenden Fassung bekanntgemacht, wie sie sich aus den oben angeführten Änderungsverordnungen ergibt.

Die Rechtsvorschriften sind 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 Ar-

tikel 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 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),

von der 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,

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

erlassen worden.

Bonn, den 1. August 1963

Der Bundesminister für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung  
Lücke

\*) Ersetzt Bundesgesetzbl. III 2339-2-2.

**Verordnung  
über wohnungswirtschaftliche Berechnungen  
(Zweite Berechnungsverordnung — II. BVO)**

in der Fassung vom 1. August 1963

Inhaltsübersicht

	§		§
<b>TEIL I</b>			
<b>Allgemeine Vorschriften</b>			
Anwendungsbereich im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau .....	1	Baukosten .....	7
Anwendungsbereich im steuerbegünstigten Wohnungsbau .....	1 a	Baunebenkosten .....	8
Anwendungsbereich im frei finanzierten Wohnungsbau .....	1 b	Sach- und Arbeitsleistungen .....	9
Anwendungsbereich im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht .....	1 c	Leistungen gegen Renten .....	10
Anwendungsbereich in anderen Fällen .....	1 d	Änderung der Gesamtkosten, Wertverbesserungen .....	11
		Nicht feststellbare Gesamtkosten .....	11 a
<b>TEIL II</b>		<b>Dritter Abschnitt</b>	
<b>Wirtschaftlichkeitsberechnung</b>		<b>Finanzierungsplan</b>	
<b>Erster Abschnitt</b>		Inhalt des Finanzierungsplanes .....	12
<b>Gegenstand, Gliederung und Aufstellung der Berechnung</b>		Fremdmittel .....	13
Gegenstand der Berechnung .....	2	Verlorene Baukostenzuschüsse .....	14
Gliederung der Berechnung .....	3	Eigenleistungen .....	15
Maßgebende Verhältnisse für die Aufstellung der Berechnung .....	4	Ersatz der Eigenleistung .....	16
Berücksichtigung von Änderungen bei Aufstellung der Berechnung .....	4 a	Eigenleistung bei Familienheimen .....	17
Aufstellung der Berechnung für grundsteuerbegünstigten und frei finanzierten Wohnraum .....	4 b	<b>Vierter Abschnitt</b>	
Berechnung der Gesamtkosten im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht .....	4 c	<b>Laufende Aufwendungen und Erträge</b>	
<b>Zweiter Abschnitt</b>		Laufende Aufwendungen .....	18
<b>Berechnung der Gesamtkosten</b>		Kapitalkosten .....	19
Gliederung der Gesamtkosten .....	5	Eigenkapitalkosten .....	20
Kosten des Baugrundstücks .....	6	Fremdkapitalkosten .....	21
		Zinersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen ..	22
		Änderung der Kapitalkosten .....	23
		Marktüblicher Zinssatz für erste Hypotheken .....	23 a
		Bewirtschaftungskosten .....	24
		Abschreibung .....	25
		Verwaltungskosten .....	26

	§
Betriebskosten .....	27
Instandhaltungskosten .....	28
Mietausfallwagnis .....	29
Änderung der Bewirtschaftungskosten .....	30
Erträge .....	31

**Fünfter Abschnitt**

**Besondere Arten  
der Wirtschaftlichkeitsberechnung**

Voraussetzungen für besondere Arten der Wirtschaftlichkeitsberechnung .....	32
Teilwirtschaftlichkeitsberechnung .....	33
Gesamtkosten in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung .....	34
Finanzierungsmittel in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung .....	35
Laufende Aufwendungen und Erträge in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung .....	36
Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung .....	37
Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen ..	38
Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung .....	39
Zusatzberechnung .....	39 a

**TEIL III**

**Lastenberechnung**

Lastenberechnung .....	40
Aufstellung der Lastenberechnung durch den Bauherrn .....	40 a

	§
Aufstellung der Lastenberechnung durch den Erwerber .....	40 b
Ermittlung der Belastung .....	40 c
Belastung aus dem Kapitaldienst .....	40 d
Belastung aus der Bewirtschaftung .....	41

**TEIL IV**

**Wohnflächenberechnung**

Wohnfläche .....	42
Berechnung der Grundfläche .....	43
Anrechenbare Grundfläche .....	44

**TEIL V**

**Schluß- und Überleitungsvorschriften**

Befugnisse des Bauherrn und seines Rechtsnachfolgers .....	45
Überleitungsvorschriften .....	46
<i>Überholt</i> .....	47
Sonderregelung für Berlin .....	48
Geltung in Berlin .....	48 a
Geltung im Saarland .....	49
Inkrafttreten .....	50

**Anlagen**

Anlage 1 (zu § 5 Abs. 5): Aufstellung der Gesamtkosten
Anlage 2 (zu §§ 11 a und 34 Abs. 1): Auszug aus dem Normblatt DIN 277 des Deutschen Normenausschusses, Fachnormenausschuß Bauwesen

**TEIL I**

**Allgemeine Vorschriften**

**§ 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.

#### § 1 a

##### 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), geändert durch Artikel V der Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 738).

(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.

### TEIL II

#### Wirtschaftlichkeitsberechnung

##### Erster Abschnitt

#### Gegenstand, Gliederung und Aufstellung der Berechnung

##### § 2

#### Gegenstand der Berechnung

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

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

den 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.

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

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

(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.

##### § 3

#### Gliederung der Berechnung

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung muß enthalten

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

##### § 4

#### Maßgebende Verhältnisse für die Aufstellung der Berechnung

(1) 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 Aufwendungen 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.

#### Zweiter Abschnitt

##### **Berechnung der Gesamtkosten**

#### § 5

##### **Gliederung der Gesamtkosten**

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

(2) Kosten des Baugrundstücks sind der Wert des Baugrundstücks, die Erwerbskosten und die Erschlie-

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

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

(4) Baunebenkosten sind

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

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

## § 6

### Kosten des Baugrundstücks

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

1. wenn das Baugrundstück dem Bauherrn zur Förderung des Wohnungsbaues 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).

(2) Bei Ausbau durch Umwandlung oder Umbau darf als Wert des Baugrundstücks höchstens der Verkehrswert vergleichbarer unbebauter Grundstücke für Wohngebäude in dem nach § 4 maßgebenden Zeitpunkt angesetzt werden.

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

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

(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.

## § 7

### Baukosten

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

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

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

## § 8

**Baunebenkosten**

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

(2) Als Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens dürfen höchstens die sich nach den Absätzen 3 bis 5 ergebenden Beträge angesetzt werden, wenn der Bauherr 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. Erbringt der Bauherr die Leistungen nur zum Teil, so darf hierfür nur ein entsprechender Teil der zulässigen Beträge angesetzt werden.

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

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

(4) Die in Absatz 3 bezeichneten Vomhundertsätze erhöhen sich

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 Familienheim's 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.

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

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

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

(8) 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.

## § 9

**Sach- und Arbeitsleistungen**

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

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

(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.

#### § 10

##### Leistungen gegen Renten

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

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

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

#### § 11

##### Änderung der Gesamtkosten, Wertverbesserungen

(1) Haben sich die Gesamtkosten geändert

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

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

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

(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.

(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.

#### § 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.

#### Dritter Abschnitt

#### Finanzierungsplan

#### § 12

##### Inhalt des Finanzierungsplanes

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

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

Vor- oder Zwischenfinanzierungsmittel sind nicht als Finanzierungsmittel auszuweisen.

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

(3) Werden nach § 11 Abs. 4 den Gesamtkosten die Kosten von Wertverbesserungen hinzugerechnet,

so sind die Mittel, die zur Deckung dieser Kosten dienen, im Finanzierungsplan gesondert auszuweisen. Für diese Mittel gelten die Vorschriften über Finanzierungsmittel.

(4) Sind

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

Finanzierungsmittel durch andere Mittel ersetzt worden, so sind die neuen Mittel an der Stelle der bisherigen Finanzierungsmittel auszuweisen. Dies gilt bei einer Ersetzung durch neue Mittel, deren Kapitalkosten höher sind als die der bisherigen Finanzierungsmittel nur, wenn die Ersetzung auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat. Bei einem Tilgungsdarlehen ist der Betrag, der planmäßig getilgt ist, unter Hinweis hierauf in der bisherigen Weise auszuweisen; die Sätze 1 und 2 finden auf diesen Betrag keine Anwendung.

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

(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.

§ 13

**Fremdmittel**

(1) Fremdmittel sind

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

die zur Deckung der Gesamtkosten dienen.

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

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

§ 14

**Verlorene Baukostenzuschüsse**

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

§ 15

**Eigenleistungen**

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

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

(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.

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

§ 16

**Ersatz der Eigenleistung**

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

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

3. ein Darlehen an den Bauherrn zur Beschaffung von Wohnraum nach § 30 des Kriegsgefangenenentschädigungsgesetzes.

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

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

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

§ 17

**Eigenleistung bei Familienheimen**

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

Vierter Abschnitt

**Laufende Aufwendungen und Erträge**

§ 18

**Laufende Aufwendungen**

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

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

§ 19

**Kapitalkosten**

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

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

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

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

§ 20

**Eigenkapitalkosten**

(1) Eigenkapitalkosten sind die Zinsen für die Eigenleistungen.

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

(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.

§ 21

**Fremdkapitalkosten**

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

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

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

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

(3) Maßgebend ist, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der vereinbarte Zinssatz oder, wenn die Zinsen tatsächlich nach einem niedrigeren Zinssatz zu entrichten sind, dieser, höchstens jedoch der für erste Hypotheken im Zeitpunkt nach § 4 markt-

übliche Zinssatz. Für das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen ist der Zinssatz maßgebend, den die Bewilligungsstelle der Genehmigung der Durchschnittsmiete zugrunde legt oder gelegt hat.

(4) Fremdkapitalkosten nach Absatz 1 Nr. 3 und Erbbauzinsen sind, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, in der vereinbarten Höhe oder, wenn der tatsächlich zu entrichtende Betrag niedriger ist, in dieser Höhe anzusetzen, höchstens jedoch mit dem Betrag, der einer Verzinsung zu dem im Zeitpunkt nach § 4 marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken entspricht; für die Berechnung dieser Verzinsung ist bei einem Erbbaurecht höchstens der im Zeitpunkt nach § 4 maßgebende Verkehrswert des Baugrundstücks, abzüglich eines einmaligen Entgeltes nach § 5 Abs. 2 Satz 3, zugrunde zu legen.

## § 22

### Zinersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen

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

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

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

(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 Zinersatz 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.

## § 23

### Anderung der Kapitalkosten

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

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

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

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

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

(4) Werden an der Stelle der bisherigen Finanzierungsmittel nach § 12 Abs. 4 oder Abs. 6 andere Mittel ausgewiesen, so treten die Kapitalkosten der neuen Mittel insoweit an die Stelle der Kapitalkosten der bisherigen Finanzierungsmittel, als sie im Rahmen des § 20, des § 21 oder des § 22 den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Verzinsung zu dem bei der Ersetzung marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt. Bei einem Tilgungsdarlehen bleibt es für den Betrag, der planmäßig getilgt ist (§ 12 Abs. 4 Satz 3), bei der bisherigen Verzinsung. Sind Finanzierungsmittel durch eigene Mittel des Bauherrn ersetzt worden, so dürfen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau Zinsen nur unter entsprechender Anwendung des § 20 Abs. 2 Satz 2 angesetzt werden.

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

(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.

#### § 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 Hergebe 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.

#### § 24

##### Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

(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.

#### § 25

##### Abschreibung

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

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

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

#### § 26

##### Verwaltungskosten

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

(2) Die Verwaltungskosten dürfen höchstens mit 60 Deutsche Mark jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude angesetzt werden.

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

#### § 27

##### Betriebskosten

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

1. laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe,
2. Kosten der Wasserversorgung,
3. Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
4. Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage,
5. Kosten des Betriebes des Fahrstuhls,
6. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
7. Kosten der Entwässerung,
8. Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
9. Kosten der Gartenpflege,
10. Kosten der Beleuchtung,
11. Kosten der Schornsteinreinigung,
12. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
13. Kosten für den Hauswart,
14. sonstige Kosten (Absatz 3).

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

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

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

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

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

#### § 28

##### Instandhaltungskosten

(1) Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie Wertverbesserungen vorgenommen werden oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. Der Ansatz dient nicht zur Deckung der Kosten einer Erneuerung von Anlagen und Einrichtungen, für die eine besondere Beschreibung nach § 25 Abs. 3 zulässig ist.

(2) Die Instandhaltungskosten dürfen höchstens mit 3,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Dieser Satz verringert sich, wenn ein eingerichtetes Bad oder eine eingerichtete Dusche fehlt, um 0,35 Deutsche Mark. Der Satz erhöht sich, wenn

1. eine zentrale Heizungsanlage vorhanden ist, um 0,30 Deutsche Mark,
2. ein Fahrstuhl vorhanden ist, um 0,20 Deutsche Mark,
3. eine maschinelle Wascheinrichtung vorhanden ist, um 0,15 Deutsche Mark.

(3) Trägt der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung, so verringern sich die Sätze nach Absatz 2 um 0,25 Deutsche Mark. Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

(4) Die Kosten der Schönheitsreparaturen sind in den Sätzen nach Absatz 2 nicht enthalten. Sie dürfen höchstens mit 1,70 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

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

#### § 29

##### Mietausfallwagnis

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

#### § 30

##### Anderung der Bewirtschaftungskosten

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

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

so sind in Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die nach diesen Zeitpunkten aufgestellt werden, die geänder-

ten Kosten anzusetzen. Dies gilt bei einer Erhöhung dieser Kosten nur, wenn sie auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat. Die Verwaltungskosten dürfen bis zu der in § 26 Abs. 2 zugelassenen Höhe, die Instandhaltungskosten bis zu der in § 28 zugelassenen Höhe ohne Nachweis einer Kostenerhöhung angesetzt werden, es sei denn, daß der Ansatz im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse nicht angemessen ist. Eine Überschreitung des für die Verwaltungskosten zugelassenen Satzes ist unter den Voraussetzungen des § 26 Abs. 3 zulässig. Eine Überschreitung des für die Instandhaltungskosten zugelassenen Satzes ist nicht zulässig.

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

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

(4) Werden nach § 11 Abs. 4 den Gesamtkosten die Kosten von Wertverbesserungen hinzugerechnet, so dürfen die durch die Wertverbesserung entstehenden Bewirtschaftungskosten den anderen Bewirtschaftungskosten hinzugerechnet werden. Für die durch die Wertverbesserungen entstehenden Instandhaltungskosten gilt § 28 Abs. 2 entsprechend.

### § 31

#### Erträge

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

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

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

(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, abziehen; 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.

### Fünfter Abschnitt

#### Besondere Arten

#### der Wirtschaftlichkeitsberechnung

### § 32

#### Voraussetzungen für besondere Arten der Wirtschaftlichkeitsberechnung

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

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

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

(4) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderten Wohnraum ist in Form von Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen oder als Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen aufzustellen, wenn für einen Teil dieses 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 maßgebend, 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.

(7) Für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung gelten

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

#### § 33

##### **Teilwirtschaftlichkeitsberechnung**

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

#### § 34

##### **Gesamtkosten in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung**

(1) In der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind nur die Gesamtkosten anzusetzen, die auf den Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit fallen, der Gegenstand der Berechnung ist. Soweit bei Gesamtkosten nicht festgestellt werden kann, auf welchen Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit sie fallen, sind sie bei Wohnraum nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufzuteilen; enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit auch Geschäftsraum, so sind sie für den Wohnteil und den Geschäftsteil im Verhältnis des umbauten Raumes aufzuteilen. Kosten oder Mehrkosten, die nur durch den Wohn- oder Geschäftsraum entstehen, der nicht Gegenstand der Berechnung ist, dürfen nur diesem zugerechnet werden. Bei der Berechnung des umbauten Raumes ist

der Auszug aus dem Normblatt DIN 277 des Deutschen Normenausschusses zugrunde zu legen, der dieser Verordnung als Anlage 2 beigelegt ist.

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

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

#### § 35

##### **Finanzierungsmittel in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung**

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

#### § 36

##### **Laufende Aufwendungen und Erträge in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung**

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

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

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

### § 37

#### Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung

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

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

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

(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.

### § 38

#### Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen

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

(2) Im Falle des § 32 Abs. 4 Nr. 1 ist nach Aufteilung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendun-

gen 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.

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

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

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

(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.

### § 39

#### Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung

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

### § 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.

### TEIL III

## Lastenberechnung

### § 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 Kapitaleinst

(1) Zu der Belastung aus dem Kapitaleinst 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 Ursprungsbetrag 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, Kaufeigentumswohnungen 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.

#### TEIL IV

##### Wohnflächenberechnung

#### § 42

##### Wohnfläche

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

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

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

(4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von

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

#### § 43

##### Berechnung der Grundfläche

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

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

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

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

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

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

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

Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.

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

#### § 44

##### Anrechenbare Grundfläche

(1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen

1. voll

die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;

2. zur Hälfte

die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen;

3. nicht

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

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

(3) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden

1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung,

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

3. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.

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

#### TEIL V

##### Schluß- und Überleitungsvorschriften

#### § 45

##### Befugnisse des Bauherrn und seines Rechtsnachfolgers

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

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

## § 46

**Überleitungsvorschriften**

Soweit bis zum 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.

## § 47

(überholt)

## § 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), geändert durch Artikel V der Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzblatt I S. 738).“

## § 48 a

**Geltung in Berlin**

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzblatt 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.

## § 49

**Geltung im Saarland**

Diese Verordnung gilt nicht im Saarland.

## § 50\*)

**Inkrafttreten**

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

\*) Die Zweite Berechnungsverordnung ist in der ursprünglichen Fassung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719) am 1. November 1957 in Kraft getreten. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der späteren Änderungen ergibt sich aus den in der vorangestellten Bekanntmachung näher bezeichneten Verordnungen.

**Anlage 1**

(zu § 5 Abs. 5)

**Aufstellung der Gesamtkosten**

Die Gesamtkosten bestehen aus:

**I. Kosten des Baugrundstücks**

Zu den Kosten des Baugrundstücks gehören:

1. Der Wert des Baugrundstücks
2. Die Erwerbskosten

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

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

**3. Die Erschließungskosten**

Hierzu gehören

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

**II. Baukosten**

Zu den Baukosten gehören:

**1. Die Kosten der Gebäude**

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

Zu den Kosten der Gebäude gehören auch

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

an die Außenanlagen, Ofen, Koch- und Waschherde, Bade- und Wascheinrichtungen, eingebaute Rundfunkanlagen, Gemeinschaftsantennen, Blitzschutzanlagen, Luftschutzanlagen, bildnerischer und malerischer Schmuck an und in Gebäuden, eingebaute Möbel,

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

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

**2. Die Kosten der Außenanlagen**

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

Hierzu gehören

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

Zu den Kosten der Außenanlagen gehören auch

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

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

**3. Die Baunebenkosten**

Das sind

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

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

## Anlage 2

(zu §§ 11 a und 34 Abs. 1)

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

DK 69.001

Deutsche Normen

November 1950

<b>Hochbauten</b> Umbauter Raum Raummeterpreis	<div style="border: 1px solid black; width: 40px; margin: 0 auto; text-align: center;">DIN</div> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; margin: 0 auto; text-align: center;">277</div>
--	---

### 1 Ermittlung des umbauten Raumes für geplante und für ausgeführte Hochbauten

Der umbaute Raum ist in m<sup>3</sup> anzugeben.

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

**Berichtigung**  
**der Verordnung über die angemessen erhöhte Miete**  
**nach der Mietpreisfreigabe vom 25. Juli 1963**  
**(Bundesgesetzbl. I S. 532)**

In § 4 — Sonderbestimmungen für das Saarland —  
ist folgende Nummer 3 anzufügen:

„3. § 3 entfällt.“

Bonn, den 31. Juli 1963

Der Bundesminister für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung  
Im Auftrag  
Dr. Pergande

Der Bundesminister für Wirtschaft  
Im Auftrag  
Bormann

---

## Sammlung des Bundesrechts, Bundesgesetzblatt Teil III

Bisher erschienen:

**Sachgebiet 1 (Staats- und Verfassungsrecht)**

Einzigste Lieferung — Folge 6 — Stand 1. 8. 1959  
 10 Verfassungsrecht — 11 Staatliche Organisation — 12 Verfassungsschutz — 13 Bundesgrenzschutz (8,96 DM und 0,45 DM Versandgebühren)

**Sachgebiet 2 (Verwaltung)**

1. Lieferung — Folge 12 — Stand 15. 6. 1960  
 200 Behördenaufbau — 201 Verwaltungsverfahren und -zwangsverfahren — 202 Verwaltungsgebühren (0,70 DM und 0,20 DM Versandgebühren)
2. Lieferung — Folge 8 — Stand 15. 3. 1960  
 2030 Beamte — 2031 Disziplinarrecht (5,74 DM und 0,45 DM Versandgebühren)
3. Lieferung — Folge 24 — Stand 1. 2. 1961  
 2032 Besoldung, Unterhaltszuschuß (3,22 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
4. Lieferung (1. Teil) — Folge 43 — Stand 1. 7. 1962  
 203 Recht der im Dienst des Bundes und der bundesunmittelbaren Körperschaften des öffentlichen Rechts stehenden Personen — 2034 Angestellte und Arbeiter, Arbeitsbedingungen der Arbeitnehmer — 2035 Personalvertretungsrecht (2,16 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
4. Lieferung (2. Teil) — Folge 53 — Stand 1. 12. 1962  
 2036 Rechtsverhältnisse früherer Angehöriger des öffentlichen Dienstes (Artikel 131 GG) — 2037 Wiedergutmachung nationalsozialistischen Unrechts für Angehörige des öffentlichen Dienstes (12,34 DM und 0,75 DM Versandgebühren)
5. Lieferung — Folge 13 — Stand 15. 6. 1960  
 210 Paß-, Ausweis- und Meldewesen — 211 Personenstandswesen (1,40 DM und 0,25 DM Versandgebühren)
6. Lieferung — Folge 17 — Stand 1. 12. 1960  
 2120 Organisation des Gesundheitswesens — 2121 Apotheken- und Arzneimittelwesen, Gifte (5,60 DM und 0,45 DM Versandgebühren)
7. Lieferung — Folge 14 — Stand 1. 8. 1960  
 2122 Ärzte und sonstige Heilberufe — 2123 Zahnärzte und Dentisten — 2124 Hebammen und Heilhilfsberufe (3,92 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
8. Lieferung — Folge 20 — Stand 23. 3. 1961  
 2125 Lebens- und Genussmittel, Bedarfsgegenstände (5,18 DM und 0,45 DM Versandgebühren)
9. Lieferung — Folge 27 — Stand 15. 10. 1961  
 2126 Krankheitsbekämpfung, Impfwesen (2,38 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
10. Lieferung — Folge 16 — Stand 15. 11. 1960  
 213 Bauwesen — 215 Ziviler Bevölkerungsschutz (2,38 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
11. Lieferung — Folge 37 — Stand 1. 4. 1962  
 216 Jugendrecht — 217 Sozialhilfe — 218 Vereins- und Versammlungsrecht, Freizügigkeit, Auswanderungswesen, Kriegsgräbersorge — 219 Bundeskriminalpolizei (4,14 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
12. Lieferung — Folge 46 — Stand 1. 7. 1962  
 221 Wissenschaft und Forschung — 224 Allgemeine Kulturpflege und Kulturschutz — 2250 Presswesen — 2251 Rundfunkwesen (1,08 DM und 0,25 DM Versandgebühren)
13. Lieferung — 2. Auflage — Folge 29 — Stand 15. 12. 1961  
 2330 bis 2332 Wohnungsbau-, Siedlungs- und Heimstättenwesen — 234 Wohnraumbewirtschaftung — 235 Kleingartenwesen (9,18 DM und 0,45 DM Versandgebühren)
14. Lieferung — Folge 9 — Stand 15. 4. 1960  
 24 Vertriebene, Flüchtlinge, Evakuierte, politische Häftlinge und Vermißte (2,10 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
15. Lieferung — Folge 40 — Stand 1. 5. 1962  
 25 Wiedergutmachung nationalsozialistischen Unrechts — 250 Rückerstattung — 251 Entschädigung (9,54 DM und 0,45 DM Versandgebühren)
16. Lieferung — Folge 47 — Stand 1. 9. 1962  
 26 Ausländerrecht — 27 Auswärtiger Dienst ohne Verträge — 29 Statistik (1,62 DM und 0,25 DM Versandgebühren)

**Sachgebiet 3 (Rechtspflege)**

1. Lieferung — 2. Auflage — Folge 60 — Stand 31. 12. 62  
 300 Gerichtsverfassung — 301 Richter — 302 Entlastung der Gerichte, Rechtspfleger — 303 Notare, Rechtsanwälte, Rechtsberater (5,94 DM und 0,45 DM Versandgebühren)
2. Lieferung — Folge 2 — Stand 1. 8. 1958  
 310 Zivilprozeß, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung — 311 Vergleich, Konkurs, Einzelgläubigeraufrechnung (7,21 DM und 0,45 DM Versandgebühren)

3. Lieferung — Folge 3 — Stand 1. 12. 1958  
 312 Strafverfahren, Strafvollzug, Strafregister — 313 Haftentschädigungen, Gnadenrecht — 314 Auslieferung und Durchführung (3,92 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
4. Lieferung — Folge 4 — Stand 15. 1. 1959  
 315 Freiwillige Gerichtsbarkeit — 316 Verfahren bei Freiheitsentziehungen — 317 Verfahren in Landwirtschaftssachen — 318 Beglaubigung öffentlicher Urkunden (2,80 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
5. Lieferung — Folge 15 — Stand 15. 10. 1960  
 32 bis 35 Gerichte für besondere Sachgebiete (2,80 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
6. Lieferung — Folge 5 — Stand 1. 3. 1959  
 360 Gerichtskosten — 361 Kostenordnung — 362 Kosten der Gerichtsvollzieher — 363 Kosten im Bereich der Justizverwaltung — 364 Gebührenbefreiungen — 365 Justizbeitragsordnung — 366 Entschädigung der ehrenamtlichen Beisitzer bei den Gerichten — 367 Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen — 368 Gebührenordnung für Rechtsanwälte — 369 Gebühren und Auslagen von Rechtsbeiständen (3,71 DM und 0,35 DM Versandgebühren)

**Sachgebiet 4 (Zivilrecht und Strafrecht)**

1. Lieferung — Folge 31 — Stand 1. 1. 1962  
 400 Bürgerliches Gesetzbuch, Einführungsgesetz und zugehörige Gesetze (10,26 DM und 0,45 DM Versandgebühren)
- 2 a Lieferung — Folge 26 — Stand 15. 9. 1961  
 401 Nebengesetze zum Allgemeinen Teil — 402 Nebengesetze zum Recht der Schuldverhältnisse (4,34 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
- 2 b Lieferung — Folge 25 — Stand 15. 9. 1961  
 403 Nebengesetze zum Sachenrecht (2,10 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
3. Lieferung — Folge 51 — Stand 1. 12. 1962  
 404 Nebengesetze zum Familienrecht — 405 Nebengesetze zum Erbrecht (1,44 DM und 0,25 DM Versandgebühren)
4. Lieferung — Folge 10 — Stand 1. 4. 1960  
 4100 Handelsgesetzbuch — 4101 Nebenvorschriften zum Handelsgesetzbuch — 4102 Lagerscheinrecht — 4103 Privatrecht der Binnenschifffahrt und Flößerei — 4104 Sonstiges Handelsrecht (4,48 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
5. Lieferung — Folge 19 — Stand 1. 3. 1961  
 4110 Börsenvorschriften — 4111 Zulassung zum Börsenhandel — 4112 Feststellung des Börsenpreises — 4113 Abwicklung von Börsengeschäften — 4114 Zulassung zum Börsenterminhandel — 4115 Einzelzulassungen zum Börsenterminhandel (1,40 DM und 0,25 DM Versandgebühren)
6. Lieferung — Folge 28 — Stand 1. 12. 1961  
 4120 Recht der Kapitalgesellschaften — 4121 Recht der Aktiengesellschaften und Kommanditgesellschaften auf Aktien — 4123 Recht der Gesellschaften mit beschränkter Haftung — 4124 Recht der Kolonialgesellschaften — 4125 Recht der Genossenschaften (5,18 DM und 0,45 DM Versandgebühren)
9. Lieferung — Folge 11 — Stand 15. 5. 1960  
 420 Patentrecht — 421 Gebrauchsmusterrecht — 422 Recht der Arbeitnehmererfindungen — 423 Warenzeichenrecht — 424 Gemeinsame Rechtsvorschriften — 43 Vorschriften gegen den unlauteren Wettbewerb — 44 Urheberrecht — 440 Urheberrechtliche Vorschriften — 441 Verlagsrecht — 442 Geschmacksmusterrecht — Anhang 01-42, 01-43, 01-44 Mehrseitige Verträge (7,70 DM und 0,45 DM Versandgebühren)
10. Lieferung — Folge 18 — Stand 1. 1. 1961  
 450 Strafgesetzbuch und zugehörige Gesetze — 451 Jugendgerichtsgesetz — 452 Wehrstrafrecht — 453 Einzelne strafrechtliche Nebengesetze — 454 Recht der Ordnungswidrigkeiten (4,20 DM und 0,35 DM Versandgebühren)

**Sachgebiet 5 (Verteidigung)**

1. Lieferung — Folge 58 — Stand 31. 12. 1962  
 50 Wehrverfassung — 51 Rechtsstellung der Soldaten — 52 Wehrbeschwerderecht — Wehrdisziplinarrecht (4,68 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
2. Lieferung — Folge 59 — Stand 31. 12. 1962  
 53 Wehrosold, Fürsorge, Versorgung — 54 Wehrleistungsrecht — 55 Sonstiges Verteidigungsrecht (5,22 DM und 0,45 DM Versandgebühren)

**Sachgebiet 6 (Finanzwesen)**

12. Lieferung — Folge 41 — Stand 1. 7. 1962  
 621 Lastenausgleich — 622 Schadensfeststellung — 624 Besatzungsschäden (18,54 DM und 0,75 DM Versandgebühren)
13. Lieferung — Folge 50 — Stand 30. 9. 1962  
 63 Bundeshaushalt (1,62 DM und 0,25 DM Versandgebühren)

**Sachgebiet 7 (Wirtschaftsrecht)**

8. Lieferung — Folge 48 — Stand 30. 9. 1962  
761 Allgemeines Kreditwesen — 7610 Aufsichtsrechtliche Vorschriften — 7611 Sonstige Vorschriften (0,90 DM und 0,25 DM Versandgebühren)
- 11 b Lieferung — Folge 49 — Stand 30. 9. 1962  
781 Landwirtschaftliches Bodenrecht — 7813 Pachtwesen — 7815 Flurbereinigung der Bodenverbesserung (1,44 DM und 0,25 DM Versandgebühren)
18. Lieferung — Folge 55 — Stand 31. 12. 1962  
790 Forstwirtschaft — 792 Jagdwesen — 793 Fischerei (3,06 DM und 0,35 DM Versandgebühren)

**Sachgebiet 8 (Arbeitsrecht, Sozialversicherung, Kriegsoferversorgung)**

1. Lieferung — Folge 56 — Stand 31. 12. 1962  
800 Arbeitsvertragsrecht — 801 Betriebsverfassung und Mitbestimmung — 802 Tarifvertrag und Mindestarbeitsbedingungen — 804 Heimarbeit (4,50 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
2. Lieferung — Folge 57 — Stand 31. 12. 1962  
805 Arbeitsschutz (4,86 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
3. Lieferung — Folge 38 — Stand 1. 3. 1962  
810 Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung — 811 Beschäftigung Schwerbeschädigter (4,86 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
14. Lieferung — Folge 54 — Stand 31. 12. 1962  
83 Kriegsoferversorgung — 84 Heimkehrrecht — 85 Kindergeld (5,04 DM und 0,40 DM Versandgebühren)

**Sachgebiet 9 (Post- und Fernmeldewesen, Verkehrswesen, Bundeswasserstraßen)**

2. Lieferung — Folge 32 — Stand 1. 2. 1962  
910 Allgemeines Straßenbaurecht — 911 Bundesfernstraßen — 912 Ausbau der Bundesternstraßen (1,98 DM und 0,35 DM Versandgebühren)
3. Lieferung — Folge 34 — Stand 1. 4. 1962  
9230 Straßenverkehrsverwaltung — 9231 Allgemeines Straßenverkehrsrecht — 9232 Zulassung zum Straßenverkehr (6,48 DM und 0,45 DM Versandgebühren)
4. Lieferung — Folge 35 — Stand 1. 4. 1962  
9233 Ordnung des Straßenverkehrs — 9234 Straßenbahnbetriebsrecht (4,32 DM und 0,35 DM Versandgebühren)

5. Lieferung — Folge 36 — Stand 1. 5. 1962  
92 Straßenbeförderungsrecht — 925 Pflichtversicherung im Straßenverkehr — 928 Statistik des Straßenverkehrs — 929 Gebühren und Tarife im Straßenverkehr (4,32 DM und 0,35 DM Versandgebühren)

6. Lieferung — Folge 44 — Stand 1. 7. 1962  
930 Allgemeines Eisenbahnrecht — 931 Bundesbahnbaurecht und Eisenbahnbaurecht — 932 Nichtbundeseigene Eisenbahnen — 933 Eisenbahnbaurecht und Eisenbahnbetriebsrecht (10,26 DM und 0,45 DM Versandgebühren)

7. Lieferung — Folge 45 — Stand 1. 7. 1962  
934 Eisenbahnbeförderungsrecht — 935 Haftpflicht der Eisenbahnen (8,82 DM und 0,45 DM Versandgebühren)

8. Lieferung — Folge 30 — Stand 1. 2. 1962  
940 Verwaltung der Bundeswasserstraßen — 941 Ausbau und Neubau der Bundeswasserstraßen — 942 Enteignungen für Zwecke der Bundeswasserstraßen — Anhang: Übergang der Wasserstraßen von den Ländern auf das Reich (2,52 DM und 0,35 DM Versandgebühren)

9. Lieferung — Folge 39 — Stand 1. 4. 1962  
950 Binnenschifffahrt, Flößerei — 9500 Verwaltung und allgemeine Ordnung der Binnenschifffahrt — 9501 Verkehrsordnung (8,46 DM und 0,45 DM Versandgebühren)

10. Lieferung — Folge 42 — Stand 1. 3. 1962  
950 Binnenschifffahrt, Flößerei — 9502 Schiffssicherheit (5,40 DM und 0,45 DM Versandgebühren)

11. Lieferung — Folge 33 — Stand 1. 3. 1962  
950 Binnenschifffahrt, Flößerei — 9503 Besatzung, Befähigungszeugnisse, Lotsen — 9504 Eichordnung, Schlepplimonopol auf Dortmund-Ems-Kanal und Vermieten von Sportbooten im Rheinstromgebiet (3,06 DM und 0,35 DM Versandgebühren)

12. Lieferung — Folge 21 — Stand 1. 2. 1961  
951 Seeschifffahrt — 9510 Verwaltung und allgemeine Ordnung der Seeschifffahrt — 9511 Verkehrsordnung (5,74 DM und 0,45 DM Versandgebühren)

13. Lieferung — Folge 22 — Stand 1. 2. 1961  
951 Seeschifffahrt — 9512 Schiffssicherheit (8,26 DM und 0,45 DM Versandgebühren)

14. Lieferung — Folge 23 — Stand 1. 2. 1961  
951 Seeschifffahrt — 9513 Schiffsbesatzung — 9514 Flaggenrecht — 9515 Seelotswesen — 9516 Strandung — 9517 Schiffsvermessung — 9518 Beförderung von Frachtstücken (6,72 DM und 0,45 DM Versandgebühren)

15. Lieferung — Folge 52 — Stand 1. 12. 1962  
96 Luftverkehr — 97 Wetterdienst (4,14 DM und 0,35 DM Versandgebühren)

Bestellungen sind zu richten an:

Sammlung des Bundesrechts  
Bundesgesetzblatt Teil III, Köln 1, Postfach

Die Sammlung kann im Abonnement nur für alle Sachgebiete bezogen werden. Der Preis beträgt ab 1. 1. 1962 7 Pf pro geliefertes Blatt im Format DIN A 4 einschl. Umschlag und Versandkosten. Eine Abonnementsbestellung bei der Post ist nicht möglich. Rechnungserteilung erfolgt postnumerando durch den Verlag nach dem Umfang der gelieferten Hefte.

Hefte einzelner Sachgebiete können bezogen werden zum Preise von 9 Pf pro Blatt einschl. Umschlag zuzüglich Versandkosten gegen Voreinsendung des entsprechenden Betrages auf Postscheckkonto Köln 1128 „Sammlung des Bundesrechts, Bundesgesetzblatt Teil III“ oder nach Bezahlung auf Grund einer Vorausrechnung.

# ORDNER für Bundesgesetzblatt Teil III

— Sammlung des Bundesrechts —

Die Ordner sind in der jeweiligen Farbe der Sachgebiete mit Compact-Mechanik, Kantenschutz und Goldprägung auf dem Rücken hergestellt.

**Sachgebiet 1** (Staats- und Verfassungsrecht)

1 Ordner Preis 7,20 DM einschl. Porto und Verpackung

**Sachgebiet 2** (Verwaltung)

2 Ordner Preis 14,40 DM einschl. Porto und Verpackung

**Sachgebiet 3** (Rechtspflege)

1 Ordner Preis 7,20 DM einschl. Porto und Verpackung

**Sachgebiet 4** (Zivil- und Strafrecht)

2 Ordner Preis 14,40 DM einschl. Porto und Verpackung

**Sachgebiet 5** (Verteidigung)

1 Ordner Preis 7,20 DM einschl. Porto und Verpackung

**Sachgebiet 9** (Post- und Fernmeldewesen, Verkehrswesen, Bundeswasserstraßen)

2 Ordner Preis 14,40 DM einschl. Porto und Verpackung

Die Ordner der weiteren Sachgebiete folgen.

**Lieferung nur gegen Voreinsendung des erforderlichen Betrages auf Postscheckkonto „Bundesgesetzblatt Teil III“ Köln 1128 oder nach Bezahlung gegen Vorausrechnung.**