

1969	Ausgegeben zu Bonn am 27. November 1969	Nr. 123
------	---	---------

Tag	Inhalt	Seite
24. 11. 69	Bekanntmachung der Neufassung der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGGDV) Bundesgesetzbl. III 2330-8-2	2141

**Bekanntmachung
der Neufassung der Verordnung
zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes
(WGGDV)**

Vom 24. November 1969

Auf Grund des Artikels II der Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 21. November 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 2102) wird nachstehend der Wortlaut der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der gemäß Artikel I der vorgenannten Änderungsverordnung unter Berücksichtigung des Artikels V der Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 738) vom 1. Dezember 1969 an geltenden Fassung*) bekanntgemacht.

Die Rechtsvorschriften sind auf Grund des § 6 Abs. 3, des § 7 Abs. 2 und des § 32 Satz 1 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz — in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 437), geändert durch das Gesetz vom 27. Juni 1956 (Bundesgesetzbl. I S. 523), vom Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Finanzen und dem Bundesminister für Wirtschaft sowie mit Zustimmung des Bundesrates erlassen worden.

Bonn, den 24. November 1969

Der Bundesminister
für Städtebau und Wohnungswesen
Lauritzen

*) Die nachstehende Neufassung gilt nicht im Saarland; sie gilt in Berlin, sofern die Verordnung, auf Grund deren sie bekanntgemacht wird, im Land Berlin in Kraft gesetzt wird.

**Verordnung
zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes
(WGGDV)**

§ 1

Zu § 2 des WGG

(1) Das Wohnungsunternehmen muß einen Aufsichtsrat oder ein anderes Organ haben, das im wesentlichen die Rechte und Pflichten eines Aufsichtsrats hat (Aufsichtsorgan).

(2) Ist das Wohnungsunternehmen eine Genossenschaft oder ein Verein, so ist in der Satzung zu bestimmen, innerhalb welchen Bezirks sich der Geschäftsbetrieb halten soll. Überschreitet dieser den Verwaltungsbereich der Gemeinde, in der das Wohnungsunternehmen seinen Sitz hat, so bedarf es hierzu der Zustimmung der Anerkennungsbehörde. Eine solche Beschränkung schließt nicht aus, daß Genossen oder Vereinsmitglieder außerhalb des Bezirks wohnen. Die zuständige oberste Landesbehörde kann anordnen, daß sich auch der Geschäftsbetrieb anderer Wohnungsunternehmen auf einen bestimmten Bezirk zu beschränken hat.

§ 2

Zu § 3 des WGG

Bei Festsetzung der Zahl der Genossen und der Höhe des Geschäftsanteils durch die Anerkennungsbehörde ist darauf hinzuwirken, daß nach Maßgabe der örtlichen Verhältnisse eine ausreichende wirtschaftliche Unterlage für die Arbeit des Wohnungsunternehmens geschaffen wird.

§ 3

Zu § 4 des WGG

(1) Zu den sonstigen Geschäften für den Wohnungsbau gehört auch der gewerbsmäßige Handel mit Grundstücken, die gewerbsmäßige Vermittlung von Geldgeschäften für Wohnungsbauzwecke und die selbständige Tätigkeit als Architekt im Hauptberuf.

(2) Zu den Angehörigen des Baugewerbes zählen natürliche und juristische Personen, die an einem Unternehmen des Baugewerbes wesentlich beteiligt sind oder zu einem Organ oder zu den leitenden Angestellten eines Unternehmens des Baugewerbes gehören. Als wesentlich beteiligt an einem Unternehmen des Baugewerbes gilt eine Person dann, wenn sie oder ihre Angehörigen im Sinne des § 67 Abs. 1 Nr. 2 und 3 der Reichsabgabenordnung das Unternehmen selbständig betreiben oder unmittelbar oder durch Vermittlung eines Treuhänders oder einer Erwerbsgesellschaft zusammen an dem Unternehmen zu mehr als einem Viertel beteiligt sind. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Ge-

bietskörperschaften zählen nicht zu den Angehörigen des Baugewerbes.

(3) Die Mitglieder oder Gesellschafter eines Unternehmens bestehen überwiegend aus Angehörigen des Baugewerbes, wenn diese über mehr als die Hälfte der Stimmen verfügen. Im Vorstand und im Aufsichtsorgan dürfen höchstens je ein Drittel der Stimmen Angehörigen des Baugewerbes zustehen. Die Angehörigen des Baugewerbes üben einen bestimmenden Einfluß auf die Führung der Geschäfte aus, wenn sie bei den Beschlüssen der Mitglieder oder Gesellschafter, des Vorstandes oder des Aufsichtsorgans mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen vertreten.

(4) Ist das Wohnungsunternehmen eine Aktiengesellschaft oder eine Kommanditgesellschaft auf Aktien, so müssen die Aktien auf Namen lauten. Die Umwandlung dieser Aktien in Inhaberaktien muß im Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen sein.

(5) Die Übertragung von Aktien und die Abtretung von Geschäftsanteilen müssen im Gesellschaftsvertrag von der Zustimmung der Gesellschafterversammlung oder des Aufsichtsorgans abhängig gemacht werden.

§ 4

Zu § 4 Abs. 3 des WGG

(1) Rechtsgeschäfte, die sich auf die Ausführung, Verwaltung oder Instandhaltung von Wohnungsbauten beziehen, dürfen mit Angehörigen des Baugewerbes, die an dem Wohnungsunternehmen mit Kapitaleinlagen oder als Mitglieder beteiligt sind, nur abgeschlossen werden, wenn das Aufsichtsorgan dem Abschluß zugestimmt hat. Die Beschlußfassung des Aufsichtsorgans erfordert eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln aller Mitglieder.

(2) Durch den Beschluß kann der Vorstand oder die Geschäftsführung ermächtigt werden, innerhalb eines bestimmten Zeitraums summenmäßig begrenzte Geschäfte dieser Art mit einer oder mehreren der vorstehend genannten Personen abzuschließen. Der Beschluß ist nur so lange gültig, wie in das Aufsichtsorgan kein neues Mitglied eintritt.

(3) Mit Angehörigen des Baugewerbes, die dem Vorstand oder dem Aufsichtsorgan des Wohnungsunternehmens angehören, darf das Wohnungsunternehmen Rechtsgeschäfte der in Absatz 1 genannten Art nicht abschließen. Die Anerkennungsbehörde kann jedoch nach Anhörung des Prüfungsverbandes Abweichungen zulassen, sofern das Aufsichtsorgan dem Abschluß solcher Rechtsgeschäfte einstimmig zugestimmt hat und die Geschäfte zeitlich und summenmäßig begrenzt sind.

§ 5

Zu § 5 des WGG

(1) Unberührt bleiben auf Gesetz oder Verordnung beruhende oder anlässlich einer Finanzierungsbeihilfe eingegangene Verpflichtungen, bestimmte Wohnungen für Angehörige der Gefolgschaft eines Unternehmens oder einer Art von Unternehmen zur Verfügung zu halten, auch soweit solche Verpflichtungen erst künftig begründet werden. Die Finanzierungsbeihilfe muß einen angemessenen Teil der Herstellungskosten betragen.

(2) An den Bund, ein Land, eine Gemeinde oder einen Gemeindeverband kann ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform einer Genossenschaft oder eines Vereins auch vermieten, wenn die Satzung eine Vermietung an Personen, die nicht Mitglieder sind, nicht zuläßt.

§ 6

Zu § 6 Abs. 1 und 3 des WGG

(1) Das Wohnungsunternehmen muß den Bau von Kleinwohnungen im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung wirtschaftlich und technisch vorbehaltlich der Vorschrift in Absatz 3 Satz 1 vorbereiten und durchführen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 erster Halbsatz des Gesetzes). Es kann sich dabei ganz oder teilweise betreiben lassen.

(2) Das Wohnungsunternehmen kann neben der in Absatz 1 bezeichneten Betätigung als Betreuer den Bau von Kleinwohnungen im fremden Namen und für fremde Rechnung technisch und wirtschaftlich vorbereiten und durchführen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 zweiter Halbsatz des Gesetzes). Teilbetreuung ist zulässig.

(3) Eine Betätigung als ausführender Bauunternehmer ist ausgeschlossen. Vorbereitung, Organisation, Überwachung und Abrechnung von Selbsthilfleistungen sind zulässig.

(4) Die wirtschaftlichen Voraussetzungen der Bautätigkeit (§ 6 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes) können auch infolge anderer Schwierigkeiten fehlen, zum Beispiel wegen Mangels an Arbeitern oder Baustoffen. Die Möglichkeit zur Finanzierung fehlt, wenn diese nicht zu wirtschaftlichen Bedingungen beschafft werden kann. Bei der Beurteilung des Wohnungsbedarfs ist nicht nur der jeweilige Mitgliederbestand maßgebend.

(5) Für die Errichtung anderer Wohnungen, Räume, Anlagen und Einrichtungen (§§ 8, 9, 10 Abs. 1 und § 11 Abs. 6) sowie für die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen gelten die Vorschriften der Absätze 1 bis 3 sinngemäß.

§ 7

Zu § 6 Abs. 2 des WGG

(1) Geschäfte, die unter die Verwaltung im Sinne des § 6 Abs. 2 des Gesetzes fallen, liegen vor, wenn das Wohnungsunternehmen

- a) im eigenen Namen errichtete oder auf andere Weise verschaffte Wohnungen vermietet,

b) solche Wohnungen selbst instand hält oder instand halten läßt,

c) die Benutzung der Wohnungen und die Ausführung von Instandsetzungsarbeiten überwacht,

d) Instandsetzungswerkstätten betreibt, die nach Art und Umfang dem Bedarf der vorhandenen Bauwerke entsprechen, soweit Arbeiten nur für Wohnungen ausgeführt werden, die das Unternehmen verwaltet.

(2) Die Wohnungen, die ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen gemäß § 6 Abs. 2 des Gesetzes verwalten darf, müssen in dem Zeitpunkt ihrer Verschaffung durch das Wohnungsunternehmen den geltenden Voraussetzungen entsprochen haben, von denen nach Reichs-, Bundes- oder Landesrecht eine Steuerbefreiung oder die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen abhing, oder es muß für die Verschaffung der Wohnungen eine Ausnahme nach § 10 bewilligt worden sein. Als Verschaffung gilt der Erwerb des Eigentums und der Erwerb des Besitzes durch Miete, Pacht, Nießbrauch oder als Treuhänder sowie die Übernahme der Verwaltung von Wohnungen für ein anderes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen oder für eine Gebietskörperschaft, sofern der Preis für die Überlassung des Gebrauches an Dritte nach § 13 bemessen wird.

(3) Für die Verwaltung anderer Räume, Anlagen und Einrichtungen (§§ 8, 9, 10 Abs. 1 und § 11 Abs. 6) gelten die Vorschriften des Absatzes 1 sinngemäß.

§ 8

Zu § 6 Abs. 2 und 3 des WGG

(1) Das Wohnungsunternehmen darf

a) Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen errichten oder erwerben und betreiben, wenn sie in erster Linie für die Bewohner der von gemeinnützigem Wohnungsunternehmen errichteten oder verwalteten Wohnungen oder für ihre Mitglieder bestimmt sind und der Betrieb durch das Wohnungsunternehmen notwendig ist,

b) Bauten, die den Aufgaben öffentlicher Verwaltungen dienen, errichten und überlassen, wenn diese Bauten nach ihrer Zweckbestimmung durch die Verwaltungen in erster Linie den Bewohnern der von gemeinnützigem Wohnungsunternehmen errichteten oder verwalteten Wohnungen zugute kommen sollen,

c) Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen durchführen, wenn sie zur Errichtung von Kleinwohnungen, Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen oder von zugehörigen Bauten, die den Aufgaben öffentlicher Verwaltungen dienen, notwendig sind.

(2) Gemeinschaftsanlagen sind bauliche Anlagen, die für Wohnungen errichtet werden und anstelle der üblicherweise zur Wohnungsnutzung gehörenden Einzelanlagen den Wohnungsberechtigten zur gemeinsamen Benutzung dienen. Dazu gehören zum Beispiel gemeinsame Heizungsanlagen, Wasch- und Trockenanlagen und Badeeinrichtungen sowie Gemeinschaftsgebäude für Wohnsiedlungen.

(3) Folgeeinrichtungen sind bauliche Anlagen, die für eine größere Anzahl von zusammenhängenden Wohnungen notwendig sind, um die bildungsmäßige, soziale oder verwaltungsmäßige Betreuung zu gewährleisten. Dazu gehören zum Beispiel Kindertagesstätten, Kindergärten und Lesehallen.

(4) Bodenordnungsmaßnahmen sind Maßnahmen einer Umlegung, Zusammenlegung oder Grenzregelung von Grundstücken.

(5) Erschließungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die Kleinwohnungen, Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen und zugehörige Bauten, die den Aufgaben öffentlicher Verwaltungen dienen, an öffentliche oder diesen gleichzuachtende nichtöffentliche Verkehrs-, Versorgungs-, Grünanlagen und Anlagen zur Verwertung oder Beseitigung von Abwässern und Abfallstoffen angeschlossen oder durch die Anlagen dieser Art geschaffen werden. Dazu gehören zum Beispiel die Anlage der notwendigen Straßen und Wege, die dem öffentlichen Verkehr dienen, einschließlich des Erwerbs der hierzu notwendigen Grundstücke sowie die Erstellung der allgemeinen Abwässeranlagen und Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser. Die Erstellung der Entwässerungs- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche oder gleichzuachtende nichtöffentliche Netz gehört nicht zu den Erschließungsmaßnahmen, sondern zur Errichtung der Wohnungsbauten.

§ 9

Zu § 6 Abs. 3 des WGG

(1) Außer den in den §§ 6 bis 8 dieser Verordnung genannten darf das Wohnungsunternehmen folgende Geschäfte betreiben:

- a) alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Verschaffung und Finanzierung seiner Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere den Erwerb, die Belastung und Veräußerung von Grundstücken und Erbbaurechten und die Hereinnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen sowie die Stundung von Restkaufgeldern und deren Umwandlung in Darlehen bei der Veräußerung von Wohnungsbauten als Eigenheime, Kleinsiedlungen oder eigen genutzte Eigentumswohnungen für in der Regel längstens 12 Jahre,
- b) die Hereinnahme von Geldern von Mitgliedern, Gesellschaftern und Genossen in Form von Anteilen und Darlehen, Spargeldern, Depositen und dgl.,
- c) die Anlage verfügbarer Mittel
 1. als Vor- oder Zwischenkredite bei anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen höchstens zu marktüblichen Bedingungen,
 2. auf Postscheckkonten und Inlandkonten bei Kreditinstituten,
 3. in inländischen Wertpapieren und in Anteilscheinen für Fonds aus inländischen Wertpapieren oder Grundstücken,
- d) den Erwerb von Baustoffen, die zum Bau von Kleinwohnungen auf den eigenen Grundstücken

des Wohnungsunternehmens oder zur Instandhaltung von verwalteten Wohnungen verwendet werden sollen,

- e) die Beteiligung an
 1. anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen,
 2. Zusammenschlüssen, die ganz überwiegend von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen für die Verbürgung von Krediten, die Wahrnehmung von gemeinsamen Interessen bei der Vorbereitung und Durchführung von einzelnen Bauvorhaben und die zentrale Erledigung von Verwaltungsaufgaben gebildet werden, wenn deren Tätigkeit nur den am Zusammenschluß beteiligten Unternehmen zugute kommt,
 3. Unternehmen, die ausschließlich Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen für die am Unternehmen Beteiligten errichten und betreiben, sofern die Beteiligung in einem angemessenen Verhältnis zu den versorgten Wohnungen des Wohnungsunternehmens steht,
- f) die Beteiligung an Kreditunternehmen, soweit sie zur Kreditbeschaffung für das Wohnungsunternehmen ausnahmsweise erforderlich ist, sowie die Beteiligung an Bausparkassen und der Abschluß von Bausparverträgen als Bausparer,
- g) die Errichtung und Überlassung von Räumen für Gewerbebetriebe, die zur Befriedigung der Bedürfnisse der Bewohner der von dem Wohnungsunternehmen errichteten oder verwalteten Wohnungen notwendig sind,
- h) die Geschäfte für ein anderes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen besorgen,
- i) die Mitgliedschaft bei Vereinigungen, die das Wohnungswesen, den Städtebau oder die Belange gemeinnütziger Wohnungsunternehmen fördern und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet sind.

(2) Das Wohnungsunternehmen darf für die eigene Geschäftstätigkeit Räume in angemessenem Umfang errichten oder erwerben und benutzen.

§ 10

Zu § 6 Abs. 3 und 4 des WGG

(1) Die zuständige oberste Behörde des Landes, in dem das Wohnungsunternehmen seinen Sitz hat, kann ihm im Einvernehmen mit der obersten Finanzbehörde des Landes die Ausnahmegewilligung erteilen,

- a) einen gewerblichen Betrieb zu unterhalten, wenn die Unterhaltung durch das Wohnungsunternehmen notwendig ist, um die Bedürfnisse der Bewohner der von dem Wohnungsunternehmen errichteten oder verwalteten Wohnungen oder seiner Mitglieder zu befriedigen,
- b) Wohnungen zu errichten oder zu erwerben, die nicht als Kleinwohnungen nach § 11 anzusehen sind,
- c) andere als die in den §§ 6 bis 9 bezeichneten Geschäfte zu betreiben, wenn dadurch die Ge-

meinnützigkeit des Wohnungsunternehmens nicht beeinträchtigt wird; die Geschäfte müssen in ihrem Ausmaß begrenzt werden; die Begrenzung kann nach Objekt, Zeit oder Summe erfolgen.

(2) Die oberste Landesbehörde kann die Befugnis nach Absatz 1 Buchstaben a und b im Einvernehmen mit der obersten Finanzbehörde des Landes auf die Anerkennungsbehörde übertragen. Diese bedarf zur Erteilung der Ausnahmebewilligung des Einvernehmens mit der zuständigen Oberfinanzdirektion.

(3) Die Ausnahmebewilligungen nach den Absätzen 1 und 2 können unter Auflagen, auch abgabenrechtlicher Art, erteilt werden.

§ 11

Zu § 6 Abs. 1 und 3 des WGG

(1) Als Kleinwohnungen gelten Wohnungen, deren Wohnfläche höchstens 120 Quadratmeter beträgt. Öffentlich geförderte und steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gelten auch dann als Kleinwohnungen, wenn ihre Wohnflächen diese Grenze überschreiten.

(2) Überschreiten Wohnungen, die weder öffentlich gefördert noch steuerbegünstigt nach dem Ersten oder dem Zweiten Wohnungsbaugesetz sind, die Wohnflächengrenze nach Absatz 1 Satz 1 bis zu einem Fünftel, so sind sie dann als Kleinwohnungen anzusehen, wenn bei größeren Wohnungsbeständen desselben Wohnungsunternehmens innerhalb des Gebiets einer Gemeinde die Durchschnittswohnfläche der Wohnungen das vorgeschriebene Maß nicht überschreitet oder wenn die Mehrfläche durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist oder wenn die Wohnungen für kinderreiche Familien bestimmt sind. In Großstädten, deren Gebiet in mehrere Verwaltungsbezirke eingeteilt ist, kann an die Stelle des Gemeindegebiets der Verwaltungsbezirk treten.

(3) Die Wohnfläche ist nach der Zweiten Berechnungsverordnung zu berechnen.

(4) Wohnungen, die nach ihrer Art und Ausstattung als Luxuswohnungen anzusehen sind, gelten nicht als Kleinwohnungen, auch wenn sie die genannten Größen nicht überschreiten.

(5) Wohnheime stehen Kleinwohnungen gleich, sofern sie nach ihrer Art und Ausstattung nicht als Luxuswohnraum anzusehen sind.

(6) Andere Räume, Anlagen und Einrichtungen, die mit Kleinwohnungen verbunden sind, dürfen errichtet oder erworben und überlassen werden. Dazu gehören zum Beispiel Zubehörräume, Wirtschaftsräume, Gärten sowie Wirtschaftsteile und Landzulagen von Kleinsiedlungen.

§ 12

Zu § 7 des WGG

(1) Das Wohnungsunternehmen darf Miet- und Nutzungsverträge, Betreuungsverträge und Verträge über die Veräußerung von Wohnungsbauten nur nach Mustern abschließen, die von dem Spitzenver-

band aufgestellt worden sind; wesentliche Abweichungen von diesen Mustern sind unzulässig.

(2) Die in Absatz 1 vorgesehenen Muster bedürfen der Zustimmung der zuständigen obersten Landesbehörde. Sie kann in bestimmten Fällen Abweichungen von den Vorschriften des Absatzes 1 zulassen.

(3) Das Wohnungsunternehmen darf formbedürftige Verträge nur formgerecht abschließen. Es soll vor dem Abschluß von Miet- und Nutzungsverträgen, Betreuungsverträgen und Verträgen über die Veräußerung von Wohnungsbauten keine Leistung ohne angemessene Gegenleistung annehmen.

§ 13

Zu § 7 des WGG

(1) Der Preis für die Überlassung des Gebrauchs von Wohnungen, Wohnräumen und Wohnheimen (Miete, Pacht, Nutzungsgebühr) ist angemessen, wenn er den Betrag nicht überschreitet, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung im Jahre der Bezugsfertigkeit notwendig ist. Ändern sich die laufenden Aufwendungen, so ändert sich der angemessene Mietpreis entsprechend.

(2) Bei der Ermittlung des angemessenen Mietpreises ist von der Miete auszugehen, die sich für die Wohnungen und Wohnräume des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete ist die Miete für die einzelnen Wohnungen und Wohnräume unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen (Einzelmiete). Der Durchschnitt der Einzelmieten muß der Durchschnittsmiete entsprechen. Der angemessene Mietpreis für Wohnheime ist entsprechend zu berechnen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für Wohnungen und Wohnräume, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, ist nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung aufzustellen.

(3) Der Preis für die Benutzung von Gemeinschaftsanlagen oder Folgeeinrichtungen, die das Wohnungsunternehmen betreibt (§ 8 Abs. 1), ist angemessen, wenn er den Betrag nicht überschreitet, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen der Anlage oder Einrichtung nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung jeweils notwendig ist.

(4) Der Preis für die Überlassung des Gebrauchs von Wohnungen, Wohnräumen und Wohnheimen (Miete, Pacht, Nutzungsgebühr) ist nur angemessen, soweit er nicht gegen Vorschriften verstößt, die Preisbindungen enthalten.

§ 14

Zu § 7 des WGG

(1) Werden Wohnungsbauten als Eigenheime, Kleinsiedlungen oder eigengenutzte Eigentumswohnungen veräußert, so ist ein Preis bis zur Höhe

des Betrages angemessen, der zur Deckung der Gesamtkosten und zur Bildung von Rücklagen und Rückstellungen im Rahmen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung notwendig ist. Die Gesamtkosten sind nach der Zweiten Berechnungsverordnung zu berechnen. Dabei darf der Wert eines Baugrundstücks, das das Wohnungsunternehmen für Rechnung des Erwerbers erworben hat, nur mit dem Kaufpreis und den Kosten der Vorhaltung des Grundstücks angesetzt werden.

(2) Werden Wohnungsbauten, die nicht für Rechnung des Erwerbers errichtet worden sind, später als drei Jahre nach der Bezugsfertigkeit als Eigenheime, Kleinsiedlungen oder eigengenutzte Eigentumswohnungen veräußert, so ist abweichend von Absatz 1 ein Preis bis zur Höhe des Wiederbeschaffungswertes angemessen. Der Wiederbeschaffungswert ist aus den Gesamtkosten nach Absatz 1 Satz 2, die für die Errichtung von Wohnungsbauten gleicher Größe, Art, Lage und Ausstattung aufzuwenden wären, und der tatsächlich eingetretenen Wertminderung zu berechnen. Dabei sind die Verhältnisse am Tage des Überganges der Nutzungen und Lasten zugrunde zu legen und die Wertminderung wegen des Alters des Gebäudes mindestens mit 1 vom Hundert der Baukosten für jedes volle Jahr seit der Bezugsfertigkeit anzusetzen.

(3) Der Preis für die Veräußerung von öffentlich geförderten Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen, für deren Bau öffentliche Mittel nach dem 31. August 1965 bewilligt worden sind, bestimmt sich nach den §§ 54 a, 58 und 61 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes; Entsprechendes gilt für öffentlich geförderte Mietwohnungen in der Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern, sofern die Bewilligung der öffentlichen Mittel nach dem 31. August 1965 mit einer Auflage nach § 64 Abs. 1 oder 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes verbunden worden ist.

(4) Veräußert eine Genossenschaft nach dem 31. August 1965 einem Mitglied ein Grundstück, das mit einem nach dem 20. Juni 1948 öffentlich geförderten Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut worden ist, so kann ein den Vorschriften des § 54 a Abs. 1 und 4 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes entsprechender Kaufpreis vereinbart werden.

(5) Der Preis für die Veräußerung anderer Bauten ist angemessen, wenn er dem Verkehrswert entspricht. Er darf jedoch den Wiederbeschaffungswert nach Absatz 2 nicht überschreiten.

§ 15

Zu §§ 9 und 10 des WGG

Als Einzahlungen gelten auch die Gewinnzuschreibungen.

§ 16

Zu § 11 des WGG

Bei der Bestimmung über die Verwendung des Vermögens hat die Anerkennungsbehörde die Beteiligten und den Prüfungsverband zu hören und Bestimmungen der Satzung zu berücksichtigen, die

sie bis zur Auflösung des Unternehmens unbeantwortet gelassen hat.

§ 17

Zu § 13 des WGG

Leitende Angestellte sind solche, die zur selbständigen Einstellung oder Entlassung der übrigen im Betriebe oder in ihrer Betriebsabteilung Beschäftigten berechtigt sind oder denen Prokura oder Generalvollmacht erteilt ist.

§ 18

Zu § 15 des WGG

Stellt die Anerkennungsbehörde fest, daß für den Fortbestand eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens ein volks- oder wohnungswirtschaftliches Bedürfnis nicht besteht und daß seine Verschmelzung mit einem oder mehreren anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu einer Leistungssteigerung führen würde, so kann sie die beteiligten Unternehmen auffordern, sich miteinander zu verschmelzen. Den Unternehmen, die der Aufforderung ohne hinreichenden Grund nicht nachkommen, ist die Anerkennung zu entziehen.

§ 19

Zu § 17 des WGG

(1) Wenn die Satzung oder der Gesellschaftsvertrag des Wohnungsunternehmens den vom Spitzenverband mit Zustimmung der zuständigen obersten Landesbehörde aufgestellten Mustern entspricht, so gelten die in dem Gesetz enthaltenen Anforderungen an den Satzungsinhalt als erfüllt.

(2) Die Anerkennungsbehörde hat vor einer Entscheidung außer den Beteiligten auch den Verband zu hören, dem das Wohnungsunternehmen nach § 14 des Gesetzes anzuhören hat.

§ 20

Das Verfahren ist für das Wohnungsunternehmen gebührenfrei, wenn die Entscheidung auf Erteilung oder Aufrechterhaltung der Anerkennung lautet.

§ 21

Zu § 19 des WGG

(1) Wird in einem auf Antrag oder von Amts wegen eingeleiteten Anerkennungsverfahren einem Unternehmen, das bereits auf Grund anderer Gesetze als gemeinnützig bezeichnet hat, die Anerkennung versagt, so gelten hierfür dieselben Vorschriften wie für die Entziehung der Anerkennung.

(2) Ist einem Wohnungsunternehmen die Anerkennung rechtskräftig versagt oder entzogen worden oder hat ein Wohnungsunternehmen einen von ihm gestellten Antrag zurückgenommen, so kann es einen neuen Antrag auf Anerkennung erst zwei Jahre nach Ablauf des Tages stellen, an dem die Anerkennung rechtskräftig versagt oder entzogen oder an dem der von dem Wohnungsunternehmen gestellte Antrag zurückgenommen worden ist.

(3) Die Entziehung der Anerkennung kann auch mit Wirksamkeit von einem vor der Verkündung der Entscheidung liegenden Zeitpunkt erfolgen.

(4) Werden dem Wohnungsunternehmen bei der Entziehung der Anerkennung geldliche Leistungen auferlegt, so sind die abzugeltenden Vorteile für die Zeit zu ermitteln, in der dem Wohnungsunternehmen wegen seiner Gemeinnützigkeit Vergünstigungen, insbesondere Befreiungen von Steuern und Gebühren gewährt worden sind. Bei der Ermittlung der Vorteile soll der gesamte Vermögenszuwachs des Wohnungsunternehmens zugrunde gelegt werden, der bei einem nicht als gemeinnützig anerkannten oder als gemeinnützig behandelten Wohnungsunternehmen nicht entstehen würde. Ein Vermögenszuwachs, der auf besonderen Umständen in einem einzelnen Unternehmen beruht, kann unberücksichtigt bleiben, soweit die Berücksichtigung offenkundig unbillig wäre.

§ 22

Zu § 22 des WGG

(1) Die Anerkennungsbehörden teilen den Registergerichten die auf Grund des Gesetzes ergehenden rechtskräftigen Entscheidungen mit. Die Gerichte teilen den Anerkennungsbehörden Eintragungen in die Register mit, die eine Änderung des Vorstandes, der Satzung oder des Gesellschaftsvertrages oder die Auflösung oder Löschung eines als gemeinnützig anerkannten Wohnungsunternehmens betreffen.

(2) Das Wohnungsunternehmen hat Veränderungen im Vorstand, in der Geschäftsführung und im Aufsichtsorgan unverzüglich der Anerkennungsbehörde und dem zuständigen Verband mitzuteilen.

§ 23

Zu § 26 des WGG

(1) Das Wohnungsunternehmen hat sein Rechnungswesen nach Richtlinien zu führen, die der Spitzenverband mit Zustimmung der zuständigen obersten Landesbehörde aufstellt.

(2) Der Vorstand (Geschäftsführer) des Wohnungsunternehmens hat nach Ablauf jedes Geschäftsjahres zusammen mit dem Jahresabschluß einen Geschäftsbericht über das vergangene Geschäftsjahr vorzulegen und darin den Geschäftsverlauf und die Lage des Wohnungsunternehmens darzulegen. Zu berichten ist auch über Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluß des Geschäftsjahres eingetreten sind. Im Geschäftsbericht ist ferner der Jahresabschluß zu erläutern; dabei sind auch wesentliche Abweichungen von dem vorangegangenen Jahresabschluß zu erörtern. Weitergehende Vorschriften des Aktienrechts bleiben unberührt.

(3) Das Wohnungsunternehmen wird durch den Verband, dem es angehört, geprüft. Ist eine Ausnahme nach § 14 des Gesetzes zugelassen, so erfolgt die Prüfung durch die von der zuständigen obersten Landesbehörde bestimmte Stelle unter Beachtung der gleichen Vorschriften.

(4) Bei der Prüfung ist auch die Einhaltung der Durchführungsvorschriften zu überwachen.

(5) Das Wohnungsunternehmen ist verpflichtet, den Beanstandungen in den Prüfungsberichten durch entsprechende Maßnahmen nachzukommen. Geschieht dies nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraums, so kann der Träger der Prüfung das Wohnungsunternehmen auffordern, der Beanstandung binnen einer bestimmten Frist nachzukommen. Hat das Wohnungsunternehmen der Aufforderung nach Fristablauf nicht entsprochen, so hat der Träger der Prüfung der Anerkennungsbehörde Mitteilung zu machen.

(6) Hält die Anerkennungsbehörde die von dem Träger einer regelmäßigen oder einer außerordentlichen Prüfung mitgeteilten Beanstandungen für begründet oder stellt sie selbst Verstöße gegen Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes fest, kann sie deren Behebung und den Ausgleich der bereits eingetretenen wirtschaftlichen Folgen durch bestimmte Maßnahmen verlangen. Das Verlangen kann angemessen befristet und mit dem Hinweis verbunden werden, daß nach dem ergebnislosen Ablauf der Frist das Verfahren zur Entziehung der Anerkennung eingeleitet wird.

§ 24

Zu § 28 des WGG

(1) An einem Unternehmen ist der Bund oder ein Land maßgebend beteiligt, wenn ihm allein oder in Gemeinschaft mit einer anderen Gebietskörperschaft mindestens die Hälfte des Grund- oder Stammkapitals zusteht. Der Beteiligung steht es gleich, wenn der Bund oder ein Land auf Grund anderer öffentlich-rechtlicher Bestimmungen als des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen oder nach den Bestimmungen der Satzung eine Aufsicht über das Unternehmen ausübt oder wenn das Unternehmen ausschließlich zur Befriedigung eines besonderen Wohnungsbedarfs dient, die im öffentlichen Interesse des Bundes oder eines Landes liegt.

(2) Über Ausnahmegewilligungen nach § 10 an ein Unternehmen, das selbst als Bauherr tätig ist, entscheidet die zuständige oberste Behörde des Landes, in dem das Unternehmen seinen Sitz hat. Das Einvernehmen mit der obersten Finanzbehörde des Landes ist dafür notwendig.

(3) Ist einem Unternehmen eine Ausnahmegewilligung nach § 14 des Gesetzes erteilt worden, so bestimmt die Anerkennungsbehörde den Träger der Prüfung und die Prüfungsrichtlinien.

§ 25

(1) Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags oder der Satzung eines Wohnungsunternehmens, die einen Beschluß der Gesellschafter-, General- oder Mitgliederversammlung davon abhängig machen, daß bei der Beschlußfassung mindestens eine bestimmte Zahl oder ein bestimmter Teil der Gesell-

schafter, Genossen, Vertreter oder Mitglieder anwesend oder ein bestimmter Mindestbetrag des Kapitals des Unternehmens vertreten ist, finden keine Anwendung für die Beschlußfassung über solche Satzungsänderungen, von denen die Anerkennungsbehörde die Anerkennung der Gemeinnützigkeit abhängig gemacht hat. Die Verfügung der Anerkennungsbehörde muß die geforderten

Satzungsänderungen ihrem Wortlaut nach genau angeben und den Hinweis enthalten, daß der Anerkennung der Gemeinnützigkeit andere Hindernisse nicht mehr entgegenstehen.

(2) Bleiben Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags oder der Satzung auf Grund dieser Verordnung außer Anwendung, so ist darauf bei der Einberufung der Versammlung hinzuweisen.

Herausgeber: Der Bundesminister der Justiz. — Verlag: Bundesanzeiger Verlagsges. m.b.H., 5 Köln 1, Postfach.
Druck: Bundesdruckerei Bonn.

Im Bezugspreis ist Mehrwertsteuer enthalten; der angewandte Steuersatz beträgt 5,5 %.

Das Bundesgesetzblatt erscheint in drei Teilen. In Teil I und II werden die Gesetze und Verordnungen in zeitlicher Reihenfolge nach ihrer Ausfertigung verkündet. In Teil III wird das als fortgeltend festgestellte Bundesrecht auf Grund des Gesetzes über die Sammlung des Bundesrechts vom 10. Juli 1958 (Bundesgesetzbl. I S. 437) nach Sachgebieten geordnet veröffentlicht. Bezugsbedingungen für Teil III durch den Verlag. Bezugsbedingungen für Teil I und II: Laufender Bezug nur durch die Post. Neubestellung mittels Zeitungskontokarte an einem Postschalter. Bezugspreis halbjährlich für Teil I und Teil II je 20,— DM. Einzelstücke je angefangene 16 Seiten 0,50 DM gegen Voreinsendung des erforderlichen Betrages auf Postscheckkonto „Bundesgesetzblatt“ Köln 3 99 oder nach Bezahlung auf Grund einer Vorausrechnung. Preis dieser Ausgabe 0,50 DM zuzüglich Versandgebühr 0,15 DM, bei Lieferung gegen Vorausrechnung zuzüglich Portokosten für die Vorausrechnung. **Bestellungen bereits erschienener Ausgaben sind zu richten an: Bundesgesetzblatt 53 Bonn 1, Postfach.**