

Bundesgesetzblatt ¹⁶³⁷

Teil I

Z1997A

1970	Ausgegeben zu Bonn am 18. Dezember 1970	Nr.112
------	---	--------

Tag	Inhalt	Seite
14. 12. 70	Zweites Wohngeldgesetz	1637
	Bundesgesetzbl. III 402-26, 402-25, 611-1	
14. 12. 70	Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 — NMV 1970)	1660
	Bundesgesetzbl. III 402-20, 402-21, 402-22	
14. 12. 70	Verordnung zur Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung	1672
	Bundesgesetzbl. III 2330-2-2, 2330-1-1	
14. 12. 70	Neufassung der Zweiten Berechnungsverordnung	1681
	Bundesgesetzbl. III 2330-2-2	

Hinweis auf andere Verkündungsblätter	
Verkündungen im Bundesanzeiger	1705
Rechtsvorschriften der Europäischen Gemeinschaften	1706

Zweites Wohngeldgesetz

Vom 14. Dezember 1970

Inhaltsübersicht

	§		§
Erster Teil: Allgemeine Grundsätze		Außer Betracht bleibende Einnahmen	14
Zweck des Wohngeldes	1	Kinderfreibeträge	15
Art und Umfang des Wohngeldanspruchs	2	Freibeträge für besondere Personengruppen	16
Antragberechtigte	3	Allgemeiner Freibetrag	17
Familienmitglieder	4	Dritter Teil: Versagung des Wohngeldes	
Miete	5	Allgemeiner Versagungsgrund	18
Belastung	6	Einkommensgrenze	19
Zu berücksichtigende Miete und Belastung	7	Vermögen	20
Höchstbeträge für Miete und Belastung	8	Andere Leistungen zur Sicherung des Wohnraums	21
Zweiter Teil: Einkommensermittlung		Doppelwohnungen und vorübergehend benutzter Wohnraum	22
Familieneinkommen	9	Vierter Teil: Verfahren	
Begriff des Jahreseinkommens	10	Antrag	23
Ermittlung des Jahreseinkommens	11	Angaben und Nachweise	24
Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen	12	Amtshilfe und Auskunftspflicht	25
Einnahmen aus Miete und Pacht sowie Beiträge Dritter zur Aufbringung der Belastung	13	Entscheidung über den Antrag	26

	§			§
Bewilligungszeitraum	27	Aufhebung und Änderung von Vorschriften		38
Zahlung des Wohngeldes	28	Geltung in Berlin		39
Erhöhung des Wohngeldes	29	Inkrafttreten		40
Aufhebung des Bewilligungsbescheides	30			
Rückforderung überzahlten Wohngeldes	31			
Kostenfreiheit	32			
Beschränkung der Berufung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren	33	Anlagen		
Fünfter Teil		Wohngeld für Alleinstehende	Anlage 1	
Erstattung des Wohngeldes	34	Wohngeld für zwei Familienmitglieder ...	Anlage 2	
Sechster Teil		Wohngeld für drei Familienmitglieder	Anlage 3	
Wohngeld-Statistik	35	Wohngeld für vier Familienmitglieder	Anlage 4	
Siebenter Teil: Schlußvorschriften		Wohngeld für fünf Familienmitglieder	Anlage 5	
Durchführungsvorschriften	36	Wohngeld für sechs Familienmitglieder ...	Anlage 6	
Verweisungen	37	Wohngeld für sieben Familienmitglieder ..	Anlage 7	
		Wohngeld für acht und mehr Familienmitglieder	Anlage 8	

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

Erster Teil Allgemeine Grundsätze

§ 1

Zweck des Wohngeldes

Zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens wird im Geltungsbereich und nach Maßgabe dieses Gesetzes auf Antrag Wohngeld als Zuschuß zu den Aufwendungen für den Wohnraum gewährt. Das Wohngeld ist keine Leistung der Sozialhilfe im Sinne des Bundessozialhilfegesetzes.

§ 2

Art und Umfang des Wohngeldanspruchs

(1) Wohngeld wird als Miet- oder Lastenzuschuß zu der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (§ 7) nach Maßgabe der Anlagen 1 bis 8 gewährt, soweit die §§ 18 bis 22 nicht anzuwenden sind.

(2) Der Anspruch auf Wohngeld kann nicht vererbt, übertragen, verpfändet oder gepfändet werden.

§ 3

Antragberechtigte

(1) Für einen Mietzuschuß ist antragberechtigt

1. der Mieter von Wohnraum,
2. der Nutzungsberechtigte von Wohnraum bei einem dem Mietverhältnis ähnlichen Nutzungsverhältnis,
3. derjenige, der Wohnraum im eigenen Hause bewohnt, wenn er nicht nach Absatz 2 oder 3 antragberechtigt ist.

Nutzungsberechtigter im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 ist auch der Inhaber eines mietähnlichen Dauerwohnrechts und der Insasse eines Heimes, das überwiegend Wohnzwecken dient.

(2) Für einen Lastenzuschuß ist antragberechtigt

1. der Eigentümer eines Eigenheims, einer Kleinsiedlung oder einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle,
2. der Eigentümer einer Eigentumswohnung,
3. der Inhaber eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts

für den eigengenutzten Wohnraum. Dem Eigentümer steht der Erbbauberechtigte, dem Wohnungseigentümer der Wohnungserbbauberechtigte gleich.

(3) Für einen Lastenzuschuß ist ferner antragberechtigt

1. derjenige, der Anspruch auf Übereignung des Gebäudes als Eigenheim, Kleinsiedlung oder landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle hat,
2. derjenige, der Anspruch auf Bestellung oder Übertragung des Wohnungseigentums hat,
3. derjenige, der Anspruch auf Bestellung oder Übertragung eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts hat,

für den von ihm genutzten Wohnraum, wenn er dafür die Belastung aufbringt. Dem Anspruch auf Übereignung des Gebäudes steht der Anspruch auf Einräumung oder Übertragung des Erbbaurechts, dem Anspruch auf Bestellung oder Übertragung des Wohnungseigentums der Anspruch auf Einräumung oder Übertragung des Wohnungserbbaurechts gleich.

(4) Kommen nach den Absätzen 1 bis 3 mehrere Familienmitglieder in Betracht, so ist nur der Haushaltsvorstand antragberechtigt. Haushaltsvorstand im Sinne dieses Gesetzes ist das Familienmitglied, das im Zeitpunkt der Antragstellung den größten Teil der Unterhaltskosten für die zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder trägt.

§ 4

Familienmitglieder

(1) Familienmitglieder im Sinne dieses Gesetzes sind der Antragberechtigte und seine folgenden Angehörigen:

1. der Ehegatte,
2. Verwandte in gerader Linie sowie Verwandte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie,
3. Verschwägerete in gerader Linie sowie Verschwägerete zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie,
4. durch Annahme an Kindes Statt mit ihm verbundene Personen,
5. durch Ehelichkeitserklärung mit ihm verbundene Personen,
6. nichteheliche Kinder,
7. Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern.

(2) Die Familienmitglieder rechnen zum Haushalt, wenn sie mit dem Antragberechtigten einen gemeinsamen Hausstand führen. Zum Haushalt rechnen auch Familienmitglieder, die vorübergehend abwesend sind.

§ 5

Miete

(1) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf Grund von Mietverträgen oder ähnlichen Nutzungsverhältnissen einschließlich Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen.

(2) Außer Betracht bleiben

1. Kosten des Betriebs zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie zentraler Brennstoffversorgungsanlagen,
2. Kosten für die Fernheizung, soweit sie den in Nummer 1 bezeichneten Kosten entsprechen,
3. Untermietzuschläge,
4. Zuschläge für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken,
5. Vergütungen für die Überlassung von Möbeln, Kühlschränken und Waschmaschinen mit Ausnahme von Vergütungen für die Überlassung von Einbaumöbeln, soweit sie üblich sind.

(3) Im Falle des § 3 Abs. 1 Nr. 3 tritt an die Stelle der Miete der Mietwert des Wohnraums.

§ 6

Belastung

(1) Belastung im Sinne dieses Gesetzes ist die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung.

(2) Die jährliche Belastung wird in einer Wohngeld-Lastenberechnung ermittelt.

§ 7

Zu berücksichtigende Miete und Belastung

Bei der Gewährung des Wohngeldes wird die Miete oder Belastung berücksichtigt, die sich nach § 5 oder § 6 ergibt, höchstens jedoch der nach § 8 maßgebende Betrag. Dabei bleibt die Miete oder Belastung insoweit außer Betracht, als sie auf Wohnraum entfällt, der ausschließlich gewerblich oder beruflich benutzt wird oder der einem anderen vermietet oder zum Gebrauch überlassen ist.

§ 8

Höchstbeträge für Miete und Belastung

(1) Bei der Gewährung des Wohngeldes wird die Miete oder Belastung nicht berücksichtigt, soweit sie folgende Beträge übersteigt:

	in Gemeinden mit einer Einwohnerzahl	für Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 (im Land Berlin: 24. Juni 1948, im Saarland: 1. April 1948) bezugsfertig geworden ist			für Wohnraum, der nach dem 20. Juni 1948 (im Land Berlin: 24. Juni 1948, im Saarland: 1. April 1948) bis zum 31. Dezember 1965 bezugsfertig geworden ist			für Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1965 bezugsfertig geworden ist		
		ohne Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum	ohne Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum	ohne Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung, Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum
Deutsche Mark										
Bei einem Alleinstehenden	unter 100 000	90	100	120	125	135	160	135	150	170
	von 100 000 bis unter 1 Million .	100	110	130	135	145	170	145	160	180
	von 1 Million und mehr	110	120	140	145	155	180	155	170	190
bei einem Haushalt mit zwei Familienmitgliedern	unter 100 000	120	130	155	165	175	205	175	190	220
	von 100 000 bis unter 1 Million .	130	140	165	175	185	215	185	200	230
	von 1 Million und mehr	140	150	175	185	200	230	200	215	245
bei einem Haushalt mit drei Familienmitgliedern	unter 100 000	150	160	185	205	215	245	215	230	265
	von 100 000 bis unter 1 Million .	160	170	195	215	230	260	230	245	280
	von 1 Million und mehr	170	185	210	230	245	275	245	260	295
bei einem Haushalt mit vier Familienmitgliedern	unter 100 000	180	195	220	245	260	290	255	275	310
	von 100 000 bis unter 1 Million .	190	205	230	260	275	305	270	290	325
	von 1 Million und mehr	200	215	245	275	290	320	285	305	340
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	unter 100 000	22	24	27	31	33	36	34	36	40
	von 100 000 bis unter 1 Million .	25	27	30	34	36	39	37	39	43
	von 1 Million und mehr	27	29	32	36	38	41	39	41	45

(2) Rechnet zum Haushalt ein Familienmitglied, dessen schwere körperliche, geistige oder seelische Behinderung oder dessen Dauererkrankung einen besonderen Wohnbedarf begründet, so gilt der Betrag, der für den nächstgrößeren Haushalt maßgebend ist.

(3) Hat sich die Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder durch Tod verringert, so ist diese Verringerung im laufenden Bewilligungszeitraum und in den darauffolgenden zwei Jahren ohne

Einfluß auf den nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Betrag; das gilt auch dann, wenn der Tod eines Familienmitgliedes innerhalb von sechs Monaten vor Beginn des Bewilligungszeitraums eingetreten ist.

(4) Die Bundesregierung berichtet dem Bundestag über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum, um eine Entscheidung über die Anpassung der nach Absatz 1 maßgebenden Beträge zu ermöglichen. Die Berichte werden jährlich, erstmals ein Jahr nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, erstattet.

Zweiter Teil

Einkommensermittlung

§ 9

Familieneinkommen

(1) Familieneinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist der Gesamtbetrag der Jahreseinkommen der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder. Bei Alleinstehenden tritt an die Stelle des Familieneinkommens das Jahreseinkommen.

(2) Monatliches Familieneinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist der zwölfte Teil des Familieneinkommens.

§ 10

Begriff des Jahreseinkommens

(1) Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes sind alle Einnahmen in Geld oder Geldeswert ohne Rücksicht auf ihre Quelle und ohne Rücksicht darauf, ob sie als Einkünfte im Sinne des Einkommensteuergesetzes steuerpflichtig sind oder nicht, abzüglich der nach den §§ 12 bis 17 nicht zu berücksichtigenden Beträge.

(2) Für Einnahmen aus nichtselbständiger Arbeit, die nicht in Geld bestehen, insbesondere Kost, Waren und andere Sachbezüge, sind die auf Grund der jeweils geltenden Lohnsteuer-Durchführungsverordnung festgesetzten Werte der Sachbezüge maßgebend.

(3) Als Einnahme gilt auch der Mietwert des von den in § 3 Abs. 1 Nr. 3 genannten Personen eigen genutzten Wohnraums.

§ 11

Ermittlung des Jahreseinkommens

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist unbeschadet des Absatzes 2 grundsätzlich der doppelte Betrag der Einnahmen in den letzten sechs Monaten vor der Stellung des Antrages auf Wohngeld zugrunde zu legen. Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens können, insbesondere bei erheblichen Schwankungen der Einnahmen, auch die Einnahmen des letzten Kalenderjahres oder der letzten zwölf Monate vor der Antragstellung zugrunde gelegt werden; bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, können die Einkünfte berücksichtigt werden, die sich aus dem letzten Einkommensteuerbescheid, ergänzenden Vorauszahlungsbescheiden oder der letzten Einkommensteuererklärung ergeben.

(2) Ist bei der Entscheidung über den Antrag auf Wohngeld zu erwarten, daß das Jahreseinkommen im Bewilligungszeitraum von dem nach Absatz 1 ermittelten Jahreseinkommen abweicht, so ist das zu erwartende Jahreseinkommen maßgebend.

(3) Sind einmalige Einnahmen während des nach Absatz 1 maßgebenden Zeitraums angefallen, aber einem anderen Zeitraum zuzurechnen, sind sie so zu behandeln, als ob sie während des anderen Zeitraums angefallen wären. Für die nach Absatz 2 zu erwartenden Einnahmen gilt Satz 1 entsprechend.

§ 12

Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens werden die zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen notwendigen Aufwendungen abgesetzt.

(2) Bei Einnahmen aus nichtselbständiger Arbeit wird der nach § 9 a Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes vorgeschriebene Pauschbetrag zur Abgeltung der Aufwendungen nach Absatz 1 abgesetzt, wenn nicht höhere Werbungskosten im Sinne des § 9 des Einkommensteuergesetzes nachgewiesen werden. Bei anderen Einnahmen werden als Aufwendungen die Werbungskosten oder die Betriebsausgaben im Sinne des § 4 des Einkommensteuergesetzes abgesetzt, jedoch mit Ausnahme von erhöhten Absetzungen und Sonderabschreibungen, soweit sie die normalen Absetzungen für Abnutzung nach § 7 des Einkommensteuergesetzes übersteigen.

§ 13

Einnahmen aus Miete und Pacht sowie Beiträge Dritter zur Aufbringung der Belastung

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens für die Gewährung eines Lastenzuschusses bleiben Einnahmen aus Miete und Pacht sowie Beiträge Dritter zur Aufbringung der Belastung außer Betracht, wenn sie die Belastung nach der Wohngeld-Lastenberechnung vermindern.

§ 14

Außer Betracht bleibende Einnahmen

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens bleiben folgende Einnahmen außer Betracht, soweit sie steuerfrei sind:

1. Geburtsbeihilfen der Arbeitgeber für ihre Arbeitnehmer, soweit sie den Betrag von 500 Deutsche Mark nicht übersteigen;
2. Leistungen aus der gesetzlichen Kranken- und Unfallversicherung nach den Vorschriften des Zweiten und Dritten Buches der Reichsversicherungsordnung sowie vergleichbare vertragliche Leistungen, soweit sie nicht zur Deckung des Lebensunterhalts bestimmt sind;
3. bei Angehörigen des öffentlichen Dienstes der Geldwert der freien ärztlichen Behandlung, der freien Krankenhauspflege, des freien Gebrauchs von Kur- und Heilmitteln und der freien ärztlichen Behandlung erkrankter Ehefrauen und unterhaltsberechtigter Kinder;
4. Leistungen zur Heilbehandlung nach den §§ 10 ff. des Bundesversorgungsgesetzes, soweit sie nicht zur Deckung des Lebensunterhalts bestimmt sind;
5. Leistungen im Heilverfahren, die auf Grund gesetzlicher Vorschriften zur Wiedergutmachung nationalsozialistischen Unrechts gewährt werden, soweit sie nicht zur Deckung des Lebensunterhalts bestimmt sind;
6. Grundrenten an Witwen, Witwer und Waisen der Beschädigten nach dem Bundesversorgungsgesetz.

- gesetz und den Gesetzen, die das Bundesversorgungsgesetz für anwendbar erklären;
7. sonstige Bezüge, die auf Grund gesetzlicher Vorschriften aus öffentlichen Kassen versorgungshalber an Wehrdienstbeschädigte und Ersatzdienstbeschädigte oder ihre Hinterbliebenen, an Kriegsbeschädigte, Kriegshinterbliebene und ihnen Gleichgestellte gezahlt werden, soweit es sich nicht um Bezüge handelt, die auf Grund der Dienstzeit gezahlt werden oder zur Deckung des Lebensunterhalts bestimmt sind;
 8. Heiratsbeihilfen der Arbeitgeber für ihre Arbeitnehmer, soweit sie den Betrag von 700 Deutsche Mark nicht übersteigen;
 9. Leistungen zur Förderung der beruflichen Bildung (Ausbildung, Fortbildung, Umschulung), zur Berufsfürsorge, zur Förderung der Arbeitsaufnahme und zur Arbeits- und Berufsförderung, soweit sie nicht zur Deckung des Lebensunterhalts bestimmt sind;
 10. Beihilfen, die aus öffentlichen Kassen oder aus Mitteln einer öffentlichen Stiftung gezahlt werden, um Wissenschaft oder Kunst unmittelbar zu fördern;
 11. Zuwendungen, die auf Grund des Fulbright-Abkommens gezahlt werden, soweit sie nicht zur Deckung des Lebensunterhalts bestimmt sind;
 12. Zuwendungen auf Grund des § 22 Buchstabe a des Bundesbesoldungsgesetzes und entsprechender landesrechtlicher Besoldungsvorschriften sowie vergleichbare Leistungen an Arbeitnehmer;
 13. bei Angehörigen des öffentlichen Dienstes
 - a) der Geldwert der ihnen aus Dienstbeständen überlassenen Dienstkleidung,
 - b) Einkleidungsbeihilfen und Abnutzungsschädigungen für die Dienstkleidung der zum Tragen oder Bereithalten von Dienstkleidung Verpflichteten und für dienstlich notwendige Kleidungsstücke,
 - c) Verpflegungs- und Beköstigungszuschüsse und der Geldwert der im Einsatz unentgeltlich abgegebenen Verpflegung;
 14. die aus öffentlichen Kassen gezahlten Reisekostenvergütungen, Umzugskostenvergütungen, Beschäftigungsvergütungen und Trennungsschädigungen;
 15. Beträge, die den im privaten Dienst angestellten Personen für dienstlich veranlaßte Reisekosten und Umzugskosten sowie als Auslösungen gezahlt werden;
 16. die Geld- und Sachbezüge sowie die Heilfürsorge, die Soldaten auf Grund des Wehrgesetzes, Grenzschutzdienstleistenden auf Grund des Wehrpflichtgesetzes und Ersatzdienstleistenden auf Grund des Gesetzes über den zivilen Ersatzdienst gewährt werden;
 17. Leistungen aus öffentlichen Kassen oder aus Mitteln einer öffentlichen Stiftung, die wegen Hilfsbedürftigkeit gewährt werden, soweit sie nicht zur Deckung des Lebensunterhalts bestimmt sind;
 18. Leistungen nach den Vorschriften des Bundessozialhilfegesetzes und des Bundesversorgungsgesetzes über die Kriegsoferversorgung mit Ausnahme laufender Leistungen für den Lebensunterhalt, soweit diese die Kosten der Unterkunft übersteigen;
 19. Leistungen der freien Wohlfahrtspflege, soweit sie nicht die Lage des Empfängers so günstig beeinflussen, daß daneben Sozialhilfe nach dem Bundessozialhilfegesetz ungerechtfertigt wäre;
 20. Beihilfen und Unterstützungen, die auf Grund eines bestehenden oder früheren Dienst- oder Arbeitsverhältnisses in besonderen Notfällen gezahlt werden;
 21. Jubiläumsgeschenke, die auf Grund eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses gegeben werden;
 22. Übergangsgelder und Übergangsbeihilfen auf Grund gesetzlicher Vorschriften wegen Entlassung aus einem Dienstverhältnis;
 23. einmalige Leistungen auf Grund des Kriegsgefangenenentschädigungsgesetzes und des Häftlingshilfegesetzes;
 24. Beträge, die an einen Arbeitnehmer vom Arbeitgeber gezahlt werden, um sie für ihn auszugeben (durchlaufende Gelder), und Beträge, durch die Auslagen des Arbeitnehmers für den Arbeitgeber ersetzt werden (Auslagenersatz);
 25. pauschale Fehlgeldentschädigungen (Zählgelder, Mankogelder) der im Kassen- oder Zählendienst beschäftigten Arbeitnehmer;
 26. Kapitalabfindungen aus der gesetzlichen Renten- und Unfallversicherung der Arbeiter und Angestellten, aus der Knappschaftsversicherung, auf Grund des Bundesversorgungsgesetzes und von Gesetzen, die dieses für entsprechend anwendbar erklären, einschließlich der entsprechenden Leistungen nach dem Gesetz zur Sicherstellung der Grundrentenabfindung in der Kriegsoferversorgung sowie der Beamten-(Pensions-)gesetze, soweit sie nicht zur Deckung des Lebensunterhalts bestimmt sind;
 27. Kapitalentschädigung auf Grund gesetzlicher Vorschriften zur Wiedergutmachung nationalsozialistischen Unrechts, soweit sie nicht zur Deckung des Lebensunterhalts bestimmt ist;
 28. Hauptentschädigung, Entschädigungsrente und besondere laufende Beihilfe auf Grund des Lastenausgleichsgesetzes, besondere laufende Beihilfe auf Grund des Flüchtlingshilfegesetzes sowie Entschädigung und Entschädigungsrente auf Grund des Reparationsschädengesetzes;
 29. der halbe Betrag der Unterhaltshilfe, der Unterhaltsbeihilfe oder der Beihilfe zum Lebensunterhalt auf Grund des Lastenausgleichsgesetzes, des Reparationsschädengesetzes, des § 10 des Vierzehnten Gesetzes zur Änderung des Lastenausgleichsgesetzes, des Vierten Teils des Allgemeinen Kriegsfolgengesetzes oder des Flüchtlingshilfegesetzes;
 30. Prämien auf Grund des Spar-Prämiengesetzes und des Wohnungsbau-Prämiengesetzes;

31. Zulagen nach dem Berlinförderungsgesetz.

(2) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens bleiben vermögenswirksame Leistungen im Rahmen der nach dem Dritten Vermögensbildungsgesetz begünstigten Höchstbeträge außer Betracht mit Ausnahme

1. der nach § 4 des Dritten Vermögensbildungsgesetzes vereinbarten Leistungen,
2. der nicht über den geschuldeten Arbeitslohn hinaus erbrachten Leistungen.

§ 15

Kinderfreibeträge

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens werden für das zweite und jedes weitere zum Haushalt rechnende Kind Beträge in Höhe des gesetzlichen Kindergeldes entsprechend der Reihenfolge der Kinder abgesetzt; berücksichtigt werden die Kinder, für die ein Kinderfreibetrag nach § 32 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes zusteht oder zu gewähren ist. § 4 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes ist nicht anzuwenden.

§ 16

Freibeträge für besondere Personengruppen

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens von

1. Behinderten, die nicht nur vorübergehend um wenigstens 50 vom Hundert in ihrer Erwerbsfähigkeit gemindert sind, soweit die Behinderung nicht überwiegend auf Alterserscheinungen beruht,
2. Tuberkulosekranken und von der Tuberkulose Genesenen bis zum Ablauf von fünf Jahren nach Beendigung der Heilbehandlung,
3. Heimkehrern im Sinne des Heimkehrergesetzes, die nach dem 31. Dezember 1948 zurückgekehrt sind,
4. Opfern der nationalsozialistischen Verfolgung und ihnen Gleichgestellten im Sinne des Bundesentschädigungsgesetzes

bleiben Einnahmen bis zu einem Betrage von 1 200 Deutsche Mark außer Betracht.

(2) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens bleiben zugunsten von

1. Vertriebenen und Sowjetzonenflüchtlingen im Sinne der §§ 1 bis 4 des Bundesvertriebenengesetzes,
2. Deutschen aus der sowjetischen Besatzungszone Deutschlands und dem sowjetisch besetzten Sektor von Berlin im Sinne des § 1 des Flüchtlingshilfegesetzes

Einnahmen bis zu einem Betrage von 1 200 Deutsche Mark bis zum Ablauf von vier Jahren seit der Stellung des ersten Antrages auf Gewährung von Wohngeld und unter der Voraussetzung außer Betracht, daß der Antrag innerhalb von sechs Jahren nach Verlegung des Wohnsitzes oder des ständigen Aufenthaltes in den Geltungsbereich dieses Gesetzes gestellt worden ist.

(3) Der Freibetrag nach Absatz 1 oder 2 wird zugunsten eines zum Haushalt rechnenden Familienmitgliedes nur einmal abgesetzt, auch wenn es mehreren der genannten Personengruppen angehört.

§ 17

Allgemeiner Freibetrag

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird von den nach den §§ 9 bis 16 ermittelten Einnahmen ein allgemeiner Freibetrag von 20 vom Hundert abgesetzt.

Dritter Teil**Versagung des Wohngeldes**

§ 18

Allgemeiner Versagungsgrund

Wohngeld wird versagt, wenn seine Gewährung zur Vermeidung sozialer Härten nicht erforderlich ist. Dies gilt insbesondere,

1. wenn die Familienmitglieder, die dieselbe Wohnung bewohnen, infolge eigenen schweren Verschuldens außerstande sind, die Miete zu bezahlen oder die Belastung aufzubringen, oder
2. soweit den Familienmitgliedern, die dieselbe Wohnung bewohnen, auf Grund besonderer Umstände des Einzelfalles zugemutet werden kann, die Miete zu bezahlen oder die Belastung aufzubringen.

§ 19

Einkommensgrenze

Wohngeld wird versagt, wenn das Familieneinkommen (§ 9) den Betrag von 9 600 Deutsche Mark übersteigt. Diese Grenze erhöht sich für das zweite und jedes weitere zum Haushalt rechnende Familienmitglied um je 2 400 Deutsche Mark.

§ 20

Vermögen

Wohngeld wird versagt, wenn ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied im Jahr der Stellung des Antrages auf Wohngeld Vermögensteuer zu entrichten hat. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn dies für die zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder eine besondere Härte bedeuten würde.

§ 21

Andere Leistungen zur Sicherung des Wohnraums

Wohngeld wird versagt, wenn für die wirtschaftliche Sicherung von Wohnraum andere Leistungen aus öffentlichen Kassen gewährt werden, die mit dem Wohngeld vergleichbar sind. Die Leistungen für die Unterkunft nach den Vorschriften des Bundessozialhilfegesetzes und des Bundesversorgungsgesetzes über die Kriegsofferfürsorge sind mit dem Wohngeld nicht vergleichbar.

§ 22

Doppelwohnungen und vorübergehend benutzter Wohnraum

Wohngeld wird versagt,

1. wenn für mehrere Wohnungen Miete zu bezahlen oder Belastung aufzubringen ist und wenn für eine Wohnung bereits Wohngeld oder eine vergleichbare Leistung (§ 21) gewährt wird,
2. für Wohnraum, der von den in § 4 Abs. 2 Satz 2 genannten Personen vorübergehend benutzt wird.

**Vierter Teil
Verfahren**

§ 23

Antrag

Der Antrag auf Wohngeld ist von dem Antragberechtigten an die nach Landesrecht zuständige Stelle zu richten. Der Antrag kann für die Zeit nach Ablauf des Bewilligungszeitraums wiederholt werden.

§ 24

Angaben und Nachweise

- (1) Die zuständige Stelle ermittelt den Sachverhalt von Amts wegen.
- (2) Der Antragsteller ist verpflichtet, an der Aufklärung des Sachverhalts mitzuwirken; er hat insbesondere die ihm bekannten Tatsachen und Beweismittel anzugeben.
- (3) Der Wohngeldempfänger hat die zuständige Stelle unverzüglich zu unterrichten, wenn der Wohnraum, für den Wohngeld gewährt wird, vor Ablauf des Bewilligungszeitraums nicht mehr von den zum Haushalt rechnenden Familienmitgliedern benutzt wird.

§ 25

Amtshilfe und Auskunftspflicht

- (1) Alle Behörden, insbesondere die Finanzbehörden, und die Träger von Sozialleistungen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle Auskunft über die ihnen bekannten Einkommens- und Vermögensverhältnisse der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder und über andere ihnen bekannte, für das Wohngeld maßgebende Umstände zu geben, wenn und soweit die Durchführung dieses Gesetzes es erfordert.
- (2) Die Arbeitgeber der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder sind verpflichtet, der zuständigen Stelle über Art und Dauer des Arbeitsverhältnisses sowie über Arbeitsstätte und Arbeitsverdienst Auskunft zu geben, wenn und soweit die Durchführung dieses Gesetzes es erfordert.
- (3) Der Empfänger der Miete ist verpflichtet, der zuständigen Stelle über Höhe und Zusammensetzung

der Miete, über Bezugsfertigkeit des Wohnraums sowie über andere ihm bekannte, das Miet- oder Nutzungsverhältnis betreffende Umstände Auskunft zu geben, wenn und soweit die Durchführung dieses Gesetzes es erfordert.

§ 26

Entscheidung über den Antrag

- (1) Die zuständige Stelle entscheidet über den Antrag auf Wohngeld.
- (2) Die Entscheidung soll in angemessener Frist getroffen werden. Kann die Entscheidung nicht innerhalb von drei Monaten nach der Antragstellung getroffen werden, so ist das Wohngeld in Härtefällen vorläufig zu bewilligen, es sei denn, daß die Voraussetzungen für die Bewilligung offensichtlich nicht erfüllt sind.
- (3) Die Entscheidung ist dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen; sie ist zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen. Wird die Entscheidung mit Hilfe automatischer Einrichtungen erlassen, können Unterschrift und Namenswiedergabe fehlen.

(4) Der Bewilligungsbescheid soll eine Belehrung darüber enthalten, daß der Antrag auf Wohngeld für die Zeit nach Ablauf des Bewilligungszeitraums wiederholt werden kann, wenn die Voraussetzungen weiter erfüllt sind.

§ 27

Bewilligungszeitraum

- (1) Das Wohngeld wird in der Regel für zwölf Monate bewilligt (Bewilligungszeitraum).
- (2) Der Bewilligungszeitraum beginnt am Ersten des Monats, in dem der Antrag gestellt worden ist. Treten die Voraussetzungen für die Bewilligung des Wohngeldes erst in einem späteren Monat ein, so beginnt der Bewilligungszeitraum am Ersten dieses Monats.
- (3) Wird das Wohngeld nach § 29 Abs. 2 rückwirkend bewilligt, so beginnt der Bewilligungszeitraum am Ersten des Monats, von dem an eine erhöhte Miete oder Belastung berücksichtigt werden darf.

§ 28

Zahlung des Wohngeldes

- (1) Das Wohngeld wird an den Antragberechtigten gezahlt (Wohngeldempfänger). Der Mietzuschuß kann mit schriftlicher Einwilligung des Antragberechtigten auch an den Empfänger der Miete gezahlt werden. Ist ein alleinstehender Antragberechtigter nach der Antragstellung verstorben, so wird das Wohngeld bis zum Ablauf des den Sterbemonat einschließenden Zahlungsabschnitts an den Erben gezahlt; rechnen zum Haushalt des verstorbenen Antragstellers mehrere Familienmitglieder, so erfolgt die Zahlung an den Erben bis zum Ablauf des folgenden Zahlungsabschnitts.

(2) Das Wohngeld wird in der Regel im voraus gezahlt. Wohngeldbeträge bis zu 20 Deutsche Mark im Monat sollen vierteljährlich, höhere Wohngeldbeträge monatlich gezahlt werden (Zahlungsabschnitt).

§ 29

Erhöhung des Wohngeldes

(1) Hat sich im laufenden Bewilligungszeitraum

1. die Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder erhöht oder
2. die zu berücksichtigende Miete oder Belastung, namentlich wegen besonderen Wohnbedarfs eines zum Haushalt rechnenden Familienmitgliedes mit einer schweren körperlichen, geistigen oder seelischen Behinderung oder mit einer Dauererkrankung um mehr als 15 vom Hundert erhöht oder
3. das Familieneinkommen um mehr als 15 vom Hundert verringert,

so wird das Wohngeld auf Antrag neu bewilligt, wenn dies zu einer Erhöhung des Wohngeldes führt.

(2) Hat sich rückwirkend die zu berücksichtigende Miete oder Belastung um mehr als 15 vom Hundert erhöht und haben die zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder die rückwirkende Erhöhung nicht zu vertreten, so wird Wohngeld auf Antrag auch für den Zeitraum bewilligt, für den rückwirkend die erhöhte Miete zu bezahlen oder die erhöhte Belastung aufzubringen ist. Das rückwirkend zu bewilligende Wohngeld darf den Betrag nicht übersteigen, um den sich die Miete oder Belastung erhöht hat. Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn er nicht innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung der Miete oder Belastung geltend gemacht wird.

§ 30

Aufhebung des Bewilligungsbescheides

(1) Erhält die zuständige Stelle davon Kenntnis,

1. daß der Wohnraum, für den Wohngeld bewilligt ist, vor Ablauf des Bewilligungszeitraums nicht mehr von den zum Haushalt rechnenden Familienmitgliedern benutzt wird oder
2. daß das Wohngeld nicht zur Bezahlung der Miete oder zur Aufbringung der Belastung verwendet wird,

so hat sie den Bewilligungsbescheid von dem folgenden Zahlungsabschnitt an zu widerrufen.

(2) Erhält die zuständige Stelle davon Kenntnis, daß der Bewilligungsbescheid durch arglistige Täuschung, Drohung oder Bestechung erwirkt worden ist, so hat sie den Bewilligungsbescheid zurückzunehmen.

(3) Ist das Wohngeld vorläufig bewilligt (§ 26 Abs. 2 Satz 2), so hat die zuständige Stelle den Bewilligungsbescheid aufzuheben, wenn sich ergibt, daß die Voraussetzungen für die Bewilligung nicht erfüllt sind.

(4) Aus anderen Gründen kann der Bewilligungsbescheid nicht aufgehoben werden.

§ 31

Rückforderung überzahlten Wohngeldes

(1) Beträge, die der Wohngeldempfänger zu Unrecht erhalten hat, sind zurückzuzahlen, wenn und soweit die ungerechtfertigte Gewährung vom Wohngeldempfänger zu vertreten ist.

(2) Von der Rückforderung kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn diese eine besondere Härte für den Wohngeldempfänger bedeuten würde oder wenn daraus in unverhältnismäßigem Umfang Kosten oder Verwaltungsaufwendungen entstehen würden.

(3) Der Rückzahlungsanspruch soll gegen einen Anspruch auf künftiges Wohngeld aufgerechnet werden. Soweit nicht aufgerechnet werden kann oder nicht freiwillig zurückgezahlt wird, werden die zurückzuzahlenden Beträge wie Gemeindeabgaben beigetrieben.

(4) Die allgemeinen Grundsätze über die Rückforderung zu Unrecht gewährter Leistungen bleiben im übrigen unberührt.

§ 32

Kostenfreiheit

Für Amtshandlungen, welche die zuständige Stelle im Rahmen dieses Gesetzes vornimmt, sowie für Widerspruchsentscheidungen gegen Entscheidungen über Anträge auf Wohngeld sind Gebühren und Auslagen nicht zu erheben.

§ 33

Beschränkung der Berufung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren

(1) Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nach diesem Gesetz findet die Berufung gegen Urteile des Verwaltungsgerichts an das Oberverwaltungsgericht nur statt, wenn sie in dem Urteil zugelassen ist. Die Berufung ist zuzulassen, wenn die Rechtsache grundsätzliche Bedeutung hat oder wenn das Urteil von einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts oder eines Oberverwaltungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht.

(2) Für die Zulassungs- und Beschwerdeverfahren ist § 131 der Verwaltungsgerichtsordnung anzuwenden.

Fünfter Teil

Erstattung des Wohngeldes

§ 34

Wohngeld, das von einem Land gezahlt worden ist, wird ihm vom Bund jährlich zur Hälfte erstattet.

Sechster Teil Wohngeld-Statistik

§ 35

(1) Über die Auswirkungen dieses Gesetzes ist eine Bundesstatistik durchzuführen.

(2) Die Statistik umfaßt Angaben über

1. Zahl und Art der Bewilligungen und Abgänge sowie Art und Höhe des bewilligten monatlichen Wohngeldes;
2. Zahl und Art der Anträge und Entscheidungen sowie den Betrag des im Berichtszeitraum gezahlten Wohngeldes;
3. die Wohngeldempfänger hinsichtlich Art und Höhe des bewilligten Wohngeldes, sozialer Stellung und Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder;
4. die bei der Berechnung des Wohngeldes zu berücksichtigenden Höchstbeträge für Miete und Belastung (§ 8);
5. die Wohnverhältnisse der Wohngeldempfänger hinsichtlich Ausstattung, Größe und Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung, Höhe der Miete oder Belastung, öffentlicher Förderung der Wohnung und Gemeindegrößenklasse;
6. die Einnahmen der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder hinsichtlich Art und Höhe sowie das Familieneinkommen und die bei seiner Ermittlung nicht zu berücksichtigenden Beträge (§§ 12 bis 17).

(3) Die Statistik mit den Angaben nach Absatz 2 Nr. 1 für die letzten zwölf Monate und den Angaben nach Absatz 2 Nr. 2 ist vierteljährlich, mit den Angaben nach Absatz 2 Nr. 3 bis 6 jährlich durchzuführen.

(4) Auskunftspflichtig sind die für die Gewährung von Wohngeld zuständigen Stellen.

Siebenter Teil Schlußvorschriften

§ 36

Durchführungsvorschriften

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates nähere Vorschriften zur Durchführung dieses Gesetzes zu erlassen über

1. die Ermittlung der Miete und des Mietwertes, insbesondere die Festsetzung von Pauschbeträgen für die nach § 5 Abs. 2 außer Betracht bleibenden Beträge;
2. die Ermittlung und den Umfang der Belastung (§ 6);

3. die Einkommensermittlung bei der Bewilligung, Erhöhung und Versagung des Wohngeldes, insbesondere die Leistungen, die zur Deckung des Lebensunterhalts bestimmt sind (§§ 9 bis 17);
4. die Leistungen aus öffentlichen Kassen, die mit dem Wohngeld vergleichbar sind (§ 21);
5. das Verfahren bei der Beantragung, Bewilligung, Auszahlung, Erhöhung und Versagung des Wohngeldes, bei der Beendigung des Bewilligungszeitraums, bei der Aufhebung des Bewilligungsbescheides sowie bei der Rückforderung zurückzuzahlender Wohngeldbeträge.

§ 37

Verweisungen

Wenn außerhalb dieses Gesetzes auf Vorschriften verwiesen wird oder Bezeichnungen verwendet werden, die durch dieses Gesetz gegenstandslos geworden sind, treten an ihre Stelle die entsprechenden Vorschriften und Bezeichnungen dieses Gesetzes.

§ 38

Aufhebung und Änderung von Vorschriften

(1) Folgende Vorschriften treten mit Inkrafttreten dieses Gesetzes außer Kraft, soweit in diesem Gesetz nichts anderes vorgeschrieben ist:

1. das Wohngeldgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. April 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 177), geändert durch Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 14. November 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 2187),
2. § 9 der Verordnung über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. März 1962 (Bundesgesetzblatt I S. 185), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 140).

(2) § 3 Ziff. 58 des Einkommensteuergesetzes erhält folgende Fassung:

„58. Wohngeld nach der Wohngeldgesetzgebung.“

§ 39

Geltung in Berlin

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 40

Inkrafttreten

(1) § 36 tritt am Tage nach der Verkündung dieses Gesetzes in Kraft. Im übrigen tritt das Gesetz am 1. Januar 1971 in Kraft.

(2) Ist über einen vor dem 1. Januar 1971 gestellten Antrag bis zu diesem Tage noch nicht ent-

schieden, so ist Wohngeld nach dem bisherigen
Recht bis zum 31. Dezember 1970, für die darauf-
folgende Zeit nach den Vorschriften dieses Gesetzes
zu gewähren.

(3) Ist Wohngeld bei Inkrafttreten dieses Gesetzes
bewilligt, so sind die Vorschriften dieses Gesetzes
auf den laufenden Bewilligungszeitraum nicht anzu-
wenden.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Bonn, den 14. Dezember 1970

Der Bundespräsident
Heinemann

Der Bundeskanzler
Brandt

Der Bundesminister
für Städtebau und Wohnungswesen
Lauritzen

Der Bundesminister der Finanzen
Möller

Anlage 1

Wohngeld für Alleinstehende

Das Wohngeld eines Alleinstehenden beträgt

bei dem zwölften Teil des Jahreinkommens (§ 10) von mehr als bis		bei einer zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (§ 7) von monatlich mehr als															
		20 bis 30	30 bis 40	40 bis 50	50 bis 60	60 bis 70	70 bis 80	80 bis 90	90 bis 100	100 bis 120	120 bis 140	140 bis 160	160 bis 180	180 bis 200	200 bis 220	220 bis 240	240 bis 260
Deutsche Mark																	
120	140	17	27	36	44	52	60	67	75	87	103	119	135	151	167	183	198
120	140	14	24	34	43	51	59	66	74	86	101	117	133	148	164	179	195
140	160	11	21	31	41	50	57	65	72	84	99	114	130	145	160	175	191
160	180	8	18	28	38	48	56	63	70	81	96	111	126	141	155	170	185
180	200		14	24	34	44	54	61	68	79	93	107	122	136	150	164	179
200	220		10	20	30	40	50	58	65	76	89	103	117	130	144	158	172
220	240		6	16	26	36	46	56	62	72	85	98	112	125	138	151	164
240	260			11	21	31	41	51	59	69	81	94	106	119	131	144	156
260	280			7	17	27	37	47	56	65	77	89	100	112	124	136	148
280	300				12	22	32	42	52	61	72	83	95	106	117	128	139
300	320				7	17	27	37	47	57	68	78	89	99	110	120	130
320	340					12	22	32	42	54	63	73	83	93	102	112	122
340	360					7	17	27	37	50	59	68	77	86	95	104	113
360	380						11	21	31	46	55	63	71	80	88	97	105
380	400						6	16	26	41	50	58	66	74	81	89	97
400	420							10	20	35	46	53	61	68	75	82	89
420	440							5	15	30	42	49	55	62	68	75	81
440	460								9	24	39	45	51	57	62	68	74
460	480									18	35	41	46	51	57	62	68
480	500									13	32	37	42	47	52	57	61
500	520									7	27	33	38	42	47	51	56
520	540										21	30	34	38	42	46	50
540	560										16	27	31	35	38	42	46
560	580										10	25	28	31	35	38	41
580	600										5	22	25	28	31	34	37
600	620											19	23	26	28	31	34
620	640											14	21	23	26	28	31
640	660											9	19	21	23	26	28
660	680												17	19	21	23	25
680	700												16	18	20	21	23
700	720												13	16	18	19	21
720	740												8	15	16	18	19
740	760													13	14	16	17
760	780													11	13	14	15
780	800													10	11	12	13

Wohngeld für zwei Familienmitglieder

Rechnen zum Haushalt zwei Familienmitglieder, so beträgt das Wohngeld

bei einem monatlichen Familien-einkommen (§ 9 Abs. 2) von mehr als bis	bei einer zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (§ 7) von monatlich mehr als																	
	20 bis 30	30 bis 40	40 bis 50	50 bis 60	60 bis 70	70 bis 80	80 bis 90	90 bis 100	100 bis 120	120 bis 140	140 bis 160	160 bis 180	180 bis 200	200 bis 220	220 bis 240	240 bis 260	260 bis 280	280 bis 300
Deutsche Mark																		
160	17	27	37	47	57	67	77	86	100	118	136	154	172	190	209	227	245	263
160 180	14	24	34	44	54	64	74	84	98	116	134	152	170	188	206	224	241	259
180 200	11	21	31	41	51	61	71	81	96	114	132	149	167	184	202	219	237	254
200 220	7	17	27	37	47	57	67	77	92	111	128	146	163	180	197	214	231	248
220 240		13	23	33	43	53	63	73	88	108	125	141	158	175	191	208	225	241
240 260		8	18	28	38	48	58	68	83	103	121	137	153	169	185	201	217	233
260 280			14	24	34	44	54	64	79	99	116	132	147	163	178	194	209	225
280 300			9	19	29	39	49	59	74	94	112	126	141	156	171	186	201	216
300 320				14	24	34	44	54	69	89	107	121	135	149	164	178	192	206
320 340				9	19	29	39	49	64	84	102	115	129	142	156	169	183	197
340 360					13	23	33	43	58	78	97	109	122	135	148	161	174	187
360 380					8	18	28	38	53	73	91	104	116	128	140	152	164	177
380 400						13	23	33	48	68	86	98	109	121	132	144	155	167
400 420						7	17	27	42	62	81	92	103	114	124	135	146	157
420 440							11	21	36	56	76	86	96	107	117	127	137	147
440 460							6	16	31	51	71	81	90	100	109	119	128	138
460 480								10	25	45	65	76	84	93	102	111	120	129
480 500								5	20	40	60	70	79	87	95	104	112	120
500 520									14	34	54	66	73	81	89	97	104	112
520 540									9	29	49	61	68	75	83	90	97	104
540 560										23	43	57	64	70	77	84	90	97
560 580										18	38	53	59	65	72	78	84	90
580 600										12	32	49	55	61	67	73	78	84
600 620										7	27	46	51	57	62	68	73	78
620 640											22	42	48	53	58	63	68	73
640 660											16	36	45	50	55	59	64	69
660 680											11	31	42	47	51	56	60	65
680 700											6	26	40	44	48	53	57	61
700 720												21	38	42	46	50	54	58
720 740												16	36	40	44	47	51	55
740 760												11	31	38	42	45	49	52
760 780												6	26	36	40	43	47	50
780 800													21	35	38	41	45	48
800 820													16	33	37	40	43	46
820 840													11	31	35	38	41	44
840 860													6	26	33	36	39	42
860 880														21	32	34	37	40
880 900														16	29	32	35	37
900 920														11	27	29	32	34
920 940														6	24	26	28	31
940 960															20	23	24	26
960 980															15	18	20	21
980 1000															9	13	14	15

Anlage 3

Wohngeld für drei Familienmitglieder

Rechnen zum Haushalt drei Familienmitglieder, so beträgt das Wohngeld

bei einem monatlichen Familien-einkommen (§ 9 Abs. 2)	bei einer zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (§ 7) von monatlich mehr als																				
	von mehr als	20 bis 30	30 bis 40	40 bis 50	50 bis 60	60 bis 70	70 bis 80	80 bis 90	90 bis 100	100 bis 120	120 bis 140	140 bis 160	160 bis 180	180 bis 200	200 bis 220	220 bis 240	240 bis 260	260 bis 280	280 bis 300	300 bis 320	320 bis 340
Deutsche Mark																					
200	14	24	34	44	54	64	74	84	99	119	137	155	174	192	210	229	247	265	284	302	
200 220	10	20	30	40	50	60	70	80	95	115	134	151	169	187	205	223	240	258	276	294	
220 240	6	16	26	36	46	56	66	76	91	111	130	147	164	182	199	216	234	251	268	285	
240 260		12	22	32	42	52	62	72	87	107	126	143	159	176	193	210	227	243	260	277	
260 280		7	17	27	37	47	57	67	82	102	122	138	154	171	187	203	220	236	252	268	
280 300			12	22	32	42	52	62	77	97	117	134	149	165	181	197	212	228	244	260	
300 320			7	17	27	37	47	57	72	92	112	129	144	160	175	190	205	220	235	251	
320 340				12	22	32	42	52	67	87	107	125	139	154	169	183	198	212	227	242	
340 360				7	17	27	37	47	62	82	102	120	134	148	162	176	191	205	219	233	
360 380					12	22	32	42	57	77	97	115	129	143	156	170	183	197	211	224	
380 400					6	16	26	36	51	71	91	111	124	137	150	163	176	189	202	215	
400 420						11	21	31	46	66	86	106	119	132	144	157	169	182	194	207	
420 440						5	15	25	40	60	80	100	114	126	138	150	162	174	186	198	
440 460							10	20	35	55	75	95	110	121	133	144	156	167	179	190	
460 480								14	29	49	69	89	105	116	127	138	149	160	171	182	
480 500								9	24	44	64	84	100	111	122	132	143	153	164	174	
500 520									18	38	58	78	96	106	116	126	136	147	157	167	
520 540									13	33	53	73	92	101	111	121	130	140	150	159	
540 560									7	27	47	67	87	97	106	116	125	134	143	152	
560 580										22	42	62	82	93	102	110	119	128	137	146	
580 600										17	37	57	77	89	97	106	114	122	131	139	
600 620										12	32	52	72	85	93	101	109	117	125	133	
620 640										6	26	46	66	81	89	96	104	112	120	127	
640 660											21	41	61	78	85	92	100	107	114	122	
660 680											16	36	56	74	81	88	95	102	110	117	
680 700											12	32	52	71	78	85	91	98	105	112	
700 720											7	27	47	67	75	81	88	94	101	107	
720 740												22	42	62	72	78	84	90	96	103	
740 760												17	37	57	69	75	81	87	93	99	
760 780												13	33	53	66	72	77	83	89	95	
780 800												8	28	48	63	69	75	80	86	91	
800 820													24	44	61	66	72	77	82	88	
820 840													19	39	59	64	69	74	79	84	
840 860													15	35	55	62	67	72	76	81	
860 880													11	31	51	59	64	69	74	78	
880 900													6	26	46	57	62	66	71	76	
900 920														22	42	55	60	64	68	73	
920 940														17	37	53	57	62	66	70	
940 960														13	33	51	55	59	63	67	
960 980														8	28	48	53	57	61	64	
980 1000															23	43	50	54	58	62	
1000 1020															18	38	48	51	55	58	
1020 1040															13	33	45	49	52	55	
1040 1060															8	28	42	45	49	52	
1060 1080																22	39	42	45	48	
1080 1100																16	36	38	41	44	
1100 1120																10	30	34	37	39	
1120 1140																	24	30	32	34	
1140 1160																	17	25	26	28	
1160 1180																	10	19	20	22	
1180 1200																		13	14	15	

Wohngeld für vier Familienmitglieder

Rechnen zum Haushalt vier Familienmitglieder, so beträgt das Wohngeld

bei einem monatlichen Familieneinkommen (§ 9 Abs. 2) von mehr als bis		bei einer zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (§ 7) von monatlich mehr als																				
		40 bis 50	50 bis 60	60 bis 70	70 bis 80	80 bis 90	90 bis 100	100 bis 120	120 bis 140	140 bis 160	160 bis 180	180 bis 200	200 bis 220	220 bis 240	240 bis 260	260 bis 280	280 bis 300	300 bis 320	320 bis 340	340 bis 360	360 bis 380	380 bis 400
Deutsche Mark																						
240	240	26	36	46	56	66	76	91	111	131	151	171	189	207	225	243	260	278	296	314	332	350
240	260	22	32	42	52	62	72	87	107	127	147	166	184	201	219	236	254	271	289	306	324	341
260	280	18	28	38	48	58	68	83	103	123	143	162	179	196	213	230	247	264	281	298	315	332
280	300	14	24	34	44	54	64	79	99	119	139	157	174	191	207	224	240	257	273	290	307	323
300	320	10	20	30	40	50	60	75	95	115	135	153	169	185	201	217	234	250	266	282	298	314
320	340	6	16	26	36	46	56	71	91	111	131	149	164	180	196	211	227	243	258	274	290	305
340	360		11	21	31	41	51	66	86	106	126	144	160	175	190	205	220	236	251	266	281	297
360	380		6	16	26	36	46	61	81	101	121	140	155	170	185	199	214	229	244	258	273	288
380	400			12	22	32	42	57	77	97	117	136	150	165	179	193	208	222	236	251	265	279
400	420			7	17	27	37	52	72	92	112	132	146	160	174	188	201	215	229	243	257	271
420	440				12	22	32	47	67	87	107	127	141	155	168	182	195	209	222	236	249	263
440	460				7	17	27	42	62	82	102	122	137	150	163	176	189	202	215	228	242	255
460	480					12	22	37	57	77	97	117	133	145	158	171	183	196	209	221	234	247
480	500					7	17	32	52	72	92	112	129	141	153	165	178	190	202	214	227	239
500	520						12	27	47	67	87	107	125	136	148	160	172	184	196	208	219	231
520	540						7	22	42	62	82	102	121	132	144	155	166	178	189	201	212	224
540	560							17	37	57	77	97	117	128	139	150	161	172	183	194	206	217
560	580							11	31	51	71	91	111	124	134	145	156	167	177	188	199	210
580	600							6	26	46	66	86	106	120	130	140	151	161	172	182	192	203
600	620								21	41	61	81	101	116	126	136	146	156	166	176	186	196
620	640								16	36	56	76	96	112	122	131	141	151	161	170	180	190
640	660								11	31	51	71	91	108	118	127	137	146	155	165	174	184
660	680								6	26	46	66	86	105	114	123	132	141	150	159	168	178
680	700									21	41	61	81	101	110	119	128	137	145	154	163	172
700	720								16	36	56	76	96	107	115	124	132	141	149	158	166	176
720	740								11	31	51	71	91	103	111	120	128	136	144	152	161	171
740	760								6	26	46	66	86	100	108	116	124	132	140	147	155	164
760	780									21	41	61	81	96	104	112	120	127	135	143	150	158
780	800									16	36	56	76	93	101	108	116	123	131	138	146	154
800	820									12	32	52	72	90	98	105	112	119	126	134	141	149
820	840									7	27	47	67	87	94	101	108	115	122	129	136	143
840	860										22	42	62	82	91	98	105	112	118	125	132	139
860	880										17	37	57	77	88	95	101	108	115	121	128	135
880	900										13	33	53	73	86	92	98	105	111	117	124	131
900	920										8	28	48	68	83	89	95	101	107	113	120	127
920	940											23	43	63	80	86	92	98	104	110	116	122
940	960											19	39	59	77	83	89	95	100	106	112	118
960	980											14	34	54	74	80	86	92	97	103	108	114
980	1000											9	29	49	69	78	83	89	94	99	105	110
1000	1020												24	44	64	75	80	85	91	96	101	107
1020	1040												20	40	60	72	77	82	87	92	97	102
1040	1060												15	35	55	70	75	80	84	89	94	99
1060	1080												10	30	50	67	72	77	81	86	90	95
1080	1100												5	25	45	65	69	74	78	82	87	91
1100	1120													20	40	60	66	71	75	79	83	88
1120	1140													15	35	55	63	67	71	76	80	84
1140	1160													9	29	49	60	64	68	72	76	80
1160	1180														24	44	57	61	65	68	72	76
1180	1200														19	39	54	58	61	65	68	72
1200	1220														13	33	51	54	57	61	64	68
1220	1240														7	27	47	50	54	57	60	64
1240	1260															21	41	47	49	52	55	59
1260	1280															15	35	43	45	48	50	54
1280	1300															8	28	38	41	43	45	49
1300	1320																21	34	36	38	40	44
1320	1340																14	29	31	32	34	38
1340	1360																7	24	25	27	28	32
1360	1380																	18	20	21	22	26
1380	1400																	11	13	14	15	19

Anlage 5

Wohngeld für fünf Familienmitglieder

Rechnen zum Haushalt fünf Familienmitglieder, so beträgt das Wohngeld

bei einem monatlichen Familien-einkommen (§ 9 Abs. 2) von mehr als bis	bei einer zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (§ 7) von monatlich mehr als																						
	40 bis 50	50 bis 60	60 bis 70	70 bis 80	80 bis 90	90 bis 100	100 bis 120	120 bis 140	140 bis 160	160 bis 180	180 bis 200	200 bis 220	220 bis 240	240 bis 260	260 bis 280	280 bis 300	300 bis 320	320 bis 340	340 bis 360	360 bis 380	380 bis 400	400 bis 420	420 bis 440
	Deutsche Mark																						
300	16	26	36	46	56	66	81	101	121	141	161	181	201	221	241	260	278	296	314	332	350	368	386
300 320	12	22	32	42	52	62	77	97	117	137	157	177	197	217	236	254	271	289	306	323	341	358	376
320 340	9	19	29	39	49	59	74	94	114	134	154	174	194	213	230	247	264	281	298	315	332	349	366
340 360	5	15	25	35	45	55	70	90	110	130	150	170	190	207	224	240	257	273	290	306	323	340	356
360 380	10	20	30	40	50	65	85	105	125	145	165	185	201	218	234	250	266	282	298	314	330	347	
380 400	6	16	26	36	46	61	81	101	121	141	161	180	196	212	227	243	259	274	290	306	321	337	
400 420			12	22	32	42	57	77	97	117	137	157	175	191	206	221	236	252	267	282	297	313	328
420 440			7	17	27	37	52	72	92	112	132	152	171	185	200	215	230	245	260	274	289	304	319
440 460				13	23	33	48	68	88	108	128	148	166	180	195	209	224	238	252	267	281	296	310
460 480				8	18	28	43	63	83	103	123	143	161	175	189	203	217	231	246	260	274	288	302
480 500					14	24	39	59	79	99	119	139	157	171	184	198	211	225	239	252	266	280	293
500 520					9	19	34	54	74	94	114	134	153	166	179	192	206	219	232	245	259	272	285
520 540						14	29	49	69	89	109	129	148	161	174	187	200	213	226	239	251	264	277
540 560						9	24	44	64	84	104	124	144	157	169	182	194	207	219	232	245	257	270
560 580							19	39	59	79	99	119	139	152	165	177	189	201	213	226	238	250	262
580 600							15	35	55	75	95	115	135	148	160	172	184	196	207	219	231	243	255
600 620							10	30	50	70	90	110	130	144	156	167	179	190	202	213	225	236	248
620 640							5	25	45	65	85	105	125	140	151	162	174	185	196	207	219	230	241
640 660								20	40	60	80	100	120	136	147	158	169	180	191	202	212	223	234
660 680								15	35	55	75	95	115	132	143	154	164	175	185	196	207	217	228
680 700								10	30	50	70	90	110	129	139	149	160	170	180	191	201	211	222
700 720								5	25	45	65	85	105	125	135	145	155	165	175	185	195	206	216
720 740									20	40	60	80	100	120	132	141	151	161	171	180	190	200	210
740 760									15	35	55	75	95	115	128	138	147	157	166	176	185	195	204
760 780									10	30	50	70	90	110	125	134	143	152	162	171	180	189	199
780 800									5	25	45	65	85	105	121	130	139	148	157	166	175	184	193
800 820										20	40	60	80	100	118	127	136	144	153	162	171	179	188
820 840										15	35	55	75	95	115	123	132	141	149	158	166	175	183
840 860										10	30	50	70	90	110	120	129	137	145	153	162	170	178
860 880										5	25	45	65	85	105	117	125	133	141	149	157	166	174
880 900											20	40	60	80	100	114	122	130	138	146	153	161	169
900 920											16	36	56	76	96	111	119	126	134	142	149	157	165
920 940											11	31	51	71	91	108	116	123	131	138	146	153	160
940 960											6	26	46	66	86	105	113	120	127	135	142	149	156
960 980												21	41	61	81	101	110	117	124	131	138	145	152
980 1000												16	36	56	76	96	107	114	121	128	135	141	148
1000 1020												11	31	51	71	91	104	111	118	124	131	138	145
1020 1040												7	27	47	67	87	101	108	115	121	128	134	141
1040 1060													22	42	62	82	99	105	112	118	124	131	137
1060 1080													17	37	57	77	96	102	109	115	121	127	133
1080 1100													12	32	52	72	92	100	106	112	118	124	130
1100 1120													8	28	48	68	88	97	103	109	115	120	126
1120 1140														23	43	63	83	94	100	106	111	117	123
1140 1160														18	38	58	78	92	97	103	108	114	119
1160 1180														13	33	53	73	89	94	100	105	110	116
1180 1200														8	28	48	68	86	91	97	102	107	112
1200 1220															23	43	63	83	89	94	99	104	109
1220 1240															18	38	58	78	86	90	95	100	105
1240 1260															13	33	53	73	83	87	92	97	102
1260 1280															8	28	48	68	80	84	89	93	98
1280 1300																23	43	63	77	81	85	90	94

bei einem monatlichen Familien-einkommen (§ 9 Abs. 2)		bei einer zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (§ 7) von monatlich mehr als																						
		40 bis 50	50 bis 60	60 bis 70	70 bis 80	80 bis 90	90 bis 100	100 bis 120	120 bis 140	140 bis 160	160 bis 180	180 bis 200	200 bis 220	220 bis 240	240 bis 260	260 bis 280	280 bis 300	300 bis 320	320 bis 340	340 bis 360	360 bis 380	380 bis 400	400 bis 420	420 bis 440
		Deutsche Mark																						
1300	1320																18	38	58	73	78	82	86	90
1320	1340																13	33	53	70	74	78	82	86
1340	1360																8	28	48	67	70	74	78	82
1360	1380																22	42	62	67	70	74	78	
1380	1400																17	37	57	63	66	70	73	
1400	1420																11	31	51	59	62	65	68	
1420	1440																5	25	45	55	58	61	64	
1440	1460																	19	39	50	53	56	58	
1460	1480																13	33	46	48	51	53		
1480	1500																7	27	41	43	45	48		
1500	1520																		21	36	38	40	42	
1520	1540																		14	31	32	34	35	
1540	1560																		7	25	26	28	29	
1560	1580																			19	20	21	22	
1580	1600																			13	13	14	15	

Anlage 6

Wohngeld für sechs Familienmitglieder

Rechnen zum Haushalt sechs Familienmitglieder, so beträgt das Wohngeld

bei einem monatlichen Familien-einkommen (§ 9 Abs. 2) von mehr als bis	bei einer zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (§ 7) von monatlich mehr als																									
	40 bis 50	50 bis 60	60 bis 70	70 bis 80	80 bis 90	90 bis 100	100 bis 120	120 bis 140	140 bis 160	160 bis 180	180 bis 200	200 bis 220	220 bis 240	240 bis 260	260 bis 280	280 bis 300	300 bis 320	320 bis 340	340 bis 360	360 bis 380	380 bis 400	400 bis 420	420 bis 440	440 bis 460	460 bis 480	
	Deutsche Mark																									
340	13	23	33	43	53	63	78	98	118	138	158	178	198	218	236	253	271	288	306	323	341	358	376	393	411	
340 360	10	20	30	40	50	60	75	95	115	135	155	175	195	215	232	249	267	284	301	318	335	353	370	387	404	
360 380	6	16	26	36	46	56	71	91	111	131	151	171	191	211	228	245	262	279	296	313	330	347	364	381	398	
380 400		12	22	32	42	52	67	87	107	127	147	167	187	207	224	241	258	274	291	308	324	341	357	374	391	
400 420		9	19	29	39	49	64	84	104	124	144	164	184	204	221	237	253	270	286	302	319	335	351	368	384	
420 440		5	15	25	35	45	60	80	100	120	140	160	180	200	217	233	249	265	281	297	313	329	345	361	377	
440 460			11	21	31	41	56	76	96	116	136	156	176	196	213	228	244	260	276	291	307	323	339	354	370	
460 480			6	16	26	36	51	71	91	111	131	151	171	191	209	224	239	255	270	286	301	317	332	348	363	
480 500				12	22	32	47	67	87	107	127	147	167	187	204	220	235	250	265	280	295	310	326	341	356	
500 520				8	18	28	43	63	83	103	123	143	163	183	200	215	230	245	260	275	289	304	319	334	349	
520 540					14	24	39	59	79	99	119	139	159	179	196	211	225	240	255	269	284	298	313	327	342	
540 560					9	19	34	54	74	94	114	134	154	174	192	207	221	235	249	264	278	292	306	320	335	
560 580					5	15	30	50	70	90	110	130	150	170	188	202	216	230	244	258	272	286	300	314	328	
580 600					10	25	45	65	85	105	125	145	165	184	198	212	225	239	252	266	280	293	307	321		
600 620					6	21	41	61	81	101	121	141	161	180	194	207	220	234	247	260	274	287	300	314		
620 640						16	36	56	76	96	116	136	156	176	189	202	215	229	242	255	268	281	294	307		
640 660						11	31	51	71	91	111	131	151	171	185	198	211	223	236	249	262	275	287	300		
660 680						7	27	47	67	87	107	127	147	167	181	193	206	218	231	243	256	268	281	293		
680 700							22	42	62	82	102	122	142	162	177	189	201	214	226	238	250	262	274	287		
700 720							17	37	57	77	97	117	137	157	173	185	197	209	221	232	244	256	268	280		
720 740							13	33	53	73	93	113	133	153	169	181	192	204	215	227	239	250	262	274		
740 760							8	28	48	68	88	108	128	148	165	176	188	199	210	222	233	245	256	267		
760 780								23	43	63	83	103	123	143	161	172	183	194	206	217	228	239	250	261		
780 800								18	38	58	78	98	118	138	157	168	179	190	201	212	222	233	244	255		
800 820								14	34	54	74	94	114	134	154	164	175	185	196	207	217	228	238	249		
820 840								9	29	49	69	89	109	129	149	160	171	181	191	202	212	222	233	243		
840 860									24	44	64	84	104	124	144	156	167	177	187	197	207	217	227	237		
860 880									19	39	59	79	99	119	139	153	163	172	182	192	202	212	222	232		
880 900									14	34	54	74	94	114	134	149	159	168	178	188	197	207	216	226		
900 920									10	30	50	70	90	110	130	146	155	164	174	183	193	202	211	221		
920 940									5	25	45	65	85	105	125	142	151	160	170	179	188	197	206	215		
940 960										20	40	60	80	100	120	139	148	157	166	175	183	192	201	210		
960 980										15	35	55	75	95	115	135	144	153	162	170	179	188	197	205		
980 1000										10	30	50	70	90	110	130	141	149	158	166	175	183	192	200		
1000 1020										6	26	46	66	86	106	126	137	146	154	162	171	179	187	196		
1020 1040											21	41	61	81	101	121	134	142	150	159	167	175	183	191		
1040 1060											16	36	56	76	96	116	131	139	147	155	163	171	179	187		
1060 1080											11	31	51	71	91	111	128	136	143	151	159	167	175	182		
1080 1100											7	27	47	67	87	107	125	133	140	148	155	163	170	178		
1100 1120												22	42	62	82	102	122	129	137	144	152	159	166	174		
1120 1140												17	37	57	77	97	117	126	134	141	148	155	163	170		
1140 1160												12	32	52	72	92	112	123	131	138	145	152	159	166		
1160 1180												7	27	47	67	87	107	121	127	134	141	148	155	162		
1180 1200													23	43	63	83	103	118	125	131	138	145	151	158		
1200 1220													18	38	58	78	98	115	122	128	135	141	148	154		
1220 1240													13	33	53	73	93	112	119	125	132	138	144	151		
1240 1260													8	28	48	68	88	108	116	122	128	135	141	147		
1260 1280														23	43	63	83	103	113	119	125	131	137	144		
1280 1300														18	38	58	78	98	110	116	122	128	134	140		
1300 1320															13	33	53	73	93	107	113	119	125	131	136	
1320 1340															8	28	48	68	88	105	110	116	122	127	133	
1340 1360																23	43	63	83	102	107	113	118	124	129	
1360 1380																18	38	58	78	98	104	110	115	120	126	
1380 1400																13	33	53	73	93	101	107	112	117	122	

noch Anlage 6

bei einem monatlichen Familieneinkommen (§ 9 Abs. 2) von mehr als bis		bei einer zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (§ 7) von monatlich mehr als																								
		40 bis 50	50 bis 60	60 bis 70	70 bis 80	80 bis 90	90 bis 100	100 bis 120	120 bis 140	140 bis 160	160 bis 180	180 bis 200	200 bis 220	220 bis 240	240 bis 260	260 bis 280	280 bis 300	300 bis 320	320 bis 340	340 bis 360	360 bis 380	380 bis 400	400 bis 420	420 bis 440	440 bis 460	460 bis 480
Deutsche Mark																										
1400	1420																8	28	48	68	88	98	103	108	114	119
1420	1440																	23	43	63	83	95	100	105	110	115
1440	1460																	17	37	57	77	92	97	102	106	111
1460	1480																	12	32	52	72	89	93	98	103	107
1480	1500																	6	26	46	66	86	90	94	99	103
1500	1520																		21	41	61	81	86	91	95	99
1520	1540																		15	35	55	75	83	87	91	95
1540	1560																		10	30	50	70	79	82	86	90
1560	1580																			24	44	64	75	78	82	85
1580	1600																			18	38	58	70	74	77	81
1600	1620																			12	32	52	66	69	72	75
1620	1640																			5	25	45	61	64	67	70
1640	1660																				19	39	56	59	62	64
1660	1680																				12	32	51	53	56	58
1680	1700																				6	26	45	48	50	52
1700	1720																					19	39	41	43	45
1720	1740																					12	32	35	37	38
1740	1760																					5	25	28	29	31
1760	1780																						17	21	22	23
1780	1800																						10	13	14	14

Anlage 7

Wohngeld für sieben Familienmitglieder

Rechnen zum Haushalt sieben Familienmitglieder, so beträgt das Wohngeld

bei einem monatlichen Familieneinkommen (§ 9 Abs. 2) von mehr als bis	bei einer zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (§ 7) von monatlich mehr als																						
	60 bis 80	80 bis 100	100 bis 120	120 bis 140	140 bis 160	160 bis 180	180 bis 200	200 bis 220	220 bis 240	240 bis 260	260 bis 280	280 bis 300	300 bis 320	320 bis 340	340 bis 360	360 bis 380	380 bis 400	400 bis 420	420 bis 440	440 bis 460	460 bis 480	480 bis 500	500 bis 520
	Deutsche Mark																						
400	34	54	74	94	114	134	154	174	194	214	234	254	272	290	307	325	343	360	378	395	413	430	448
400 420	30	50	70	90	110	130	150	170	190	210	230	250	270	287	305	322	339	357	374	392	409	426	444
420 440	27	47	67	87	107	127	147	167	187	207	227	247	267	284	301	319	336	353	370	387	405	422	439
440 460	23	43	63	83	103	123	143	163	183	203	223	243	263	281	298	315	332	349	366	383	400	417	434
460 480	20	40	60	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260	278	294	311	328	345	362	379	395	412	429
480 500	16	36	56	76	96	116	136	156	176	196	216	236	256	274	291	307	324	341	357	374	390	407	424
500 520	12	32	52	72	92	112	132	152	172	192	212	232	252	271	287	303	320	336	353	369	385	402	418
520 540	8	28	48	68	88	108	128	148	168	188	208	228	248	267	283	299	315	331	348	364	380	396	412
540 560		24	44	64	84	104	124	144	164	184	204	224	244	263	279	295	311	327	343	358	374	390	406
560 580		21	41	61	81	101	121	141	161	181	201	221	241	259	275	290	306	322	337	353	369	384	400
580 600		16	36	56	76	96	116	136	156	176	196	216	236	255	270	286	301	317	332	348	363	378	394
600 620		12	32	52	72	92	112	132	152	172	192	212	232	251	266	281	296	311	327	342	357	372	387
620 640		8	28	48	68	88	108	128	148	168	188	208	228	246	261	276	291	306	321	336	351	366	381
640 660			24	44	64	84	104	124	144	164	184	204	224	242	257	272	286	301	316	330	345	360	374
660 680			20	40	60	80	100	120	140	160	180	200	220	238	252	267	281	296	310	324	339	353	368
680 700			16	36	56	76	96	116	136	156	176	196	216	234	248	262	276	290	304	319	333	347	361
700 720			11	31	51	71	91	111	131	151	171	191	211	229	243	257	271	285	299	313	326	340	354
720 740			7	27	47	67	87	107	127	147	167	187	207	225	238	252	266	279	293	307	320	334	348
740 760				23	43	63	83	103	123	143	163	183	203	220	234	247	261	274	287	301	314	327	341
760 780				18	38	58	78	98	118	138	158	178	198	216	229	242	255	269	282	295	308	321	334
780 800				14	34	54	74	94	114	134	154	174	194	212	225	237	250	263	276	289	302	314	327
800 820				10	30	50	70	90	110	130	150	170	190	207	220	233	245	258	270	283	295	308	321
820 840				5	25	45	65	85	105	125	145	165	185	203	215	228	240	252	265	277	289	302	314
840 860					21	41	61	81	101	121	141	161	181	199	211	223	235	247	259	271	283	295	307
860 880					16	36	56	76	96	116	136	156	176	195	207	218	230	242	254	266	277	289	301
880 900					12	32	52	72	92	112	132	152	172	191	202	214	225	237	248	260	271	283	295
900 920					8	28	48	68	88	108	128	148	168	186	198	209	220	232	243	254	266	277	288
920 940						23	43	63	83	103	123	143	163	182	193	205	216	227	238	249	260	271	282
940 960						19	39	59	79	99	119	139	159	178	189	200	211	222	233	243	254	265	276
960 980						14	34	54	74	94	114	134	154	174	185	196	206	217	227	238	249	259	270
980 1000						10	30	50	70	90	110	130	150	170	181	191	202	212	222	233	243	253	264
1000 1020						5	25	45	65	85	105	125	145	165	177	187	197	207	218	228	238	248	258
1020 1040							21	41	61	81	101	121	141	161	173	183	193	203	213	223	233	242	252
1040 1060							16	36	56	76	96	116	136	156	169	179	189	198	208	218	227	237	247
1060 1080							12	32	52	72	92	112	132	152	166	175	185	194	204	213	222	232	241
1080 1100							7	27	47	67	87	107	127	147	162	171	181	190	199	208	218	227	236
1100 1120								23	43	63	83	103	123	143	158	168	177	186	195	204	213	222	231
1120 1140								18	38	58	78	98	118	138	155	164	173	182	190	199	208	217	226
1140 1160								14	34	54	74	94	114	134	152	160	169	178	186	195	204	212	221
1160 1180								9	29	49	69	89	109	129	148	157	165	174	182	191	199	208	216
1180 1200								5	25	45	65	85	105	125	145	153	162	170	178	187	195	203	212
1200 1220									20	40	60	80	100	120	140	150	158	166	175	183	191	199	207
1220 1240									16	36	56	76	96	116	136	147	155	163	171	179	187	195	203
1240 1260									11	31	51	71	91	111	131	144	152	159	167	175	183	190	198
1260 1280									6	26	46	66	86	106	126	141	148	156	164	171	179	186	194
1280 1300										22	42	62	82	102	122	138	145	153	160	168	175	183	190
1300 1320										17	37	57	77	97	117	135	142	150	157	164	171	179	186
1320 1340										13	33	53	73	93	113	132	139	146	154	161	168	175	182
1340 1360										8	28	48	68	88	108	128	136	143	150	157	164	171	178
1360 1380											23	43	63	83	103	123	134	140	147	154	161	168	175
1380 1400											18	38	58	78	98	118	131	137	144	151	158	164	171
1400 1420											14	34	54	74	94	114	128	135	141	148	154	161	167
1420 1440											9	29	49	69	89	109	125	132	138	144	151	157	164
1440 1460												24	44	64	84	104	123	129	135	141	148	154	160
1460 1480												19	39	59	79	99	119	126	132	138	144	151	157
1480 1500												14	34	54	74	94	114	123	129	135	141	147	153

noch Anlage 7

bei einem monatlichen Familien-einkommen (§ 9 Abs. 2)		bei einer zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (§ 7) von monatlich mehr als																						
		60 bis 80	80 bis 100	100 bis 120	120 bis 140	140 bis 160	160 bis 180	180 bis 200	200 bis 220	220 bis 240	240 bis 260	260 bis 280	280 bis 300	300 bis 320	320 bis 340	340 bis 360	360 bis 380	380 bis 400	400 bis 420	420 bis 440	440 bis 460	460 bis 480	480 bis 500	500 bis 520
Deutsche Mark																								
1500	1520												9	29	49	69	89	109	120	126	132	138	144	150
1520	1540													24	44	64	84	104	117	123	129	135	140	146
1540	1560													19	39	59	79	99	115	120	126	131	137	143
1560	1580													14	34	54	74	94	112	117	123	128	134	139
1580	1600													8	28	48	68	88	108	114	119	125	130	135
1600	1620														23	43	63	83	103	111	116	121	126	131
1620	1640														17	37	57	77	97	108	113	118	123	128
1640	1660														12	32	52	72	92	104	109	114	119	124
1660	1680														6	26	46	66	86	101	105	110	115	119
1680	1700															20	40	60	80	97	102	106	111	115
1700	1720															14	34	54	74	93	98	102	106	111
1720	1740															8	28	48	68	88	93	98	102	106
1740	1760															22	42	62	82	89	93	97	101	
1760	1780															16	36	56	76	85	88	92	96	
1780	1800															10	30	50	70	80	83	87	90	
1800	1820																23	43	63	75	78	81	85	
1820	1840																16	36	56	69	72	75	78	
1840	1860																9	29	49	64	66	69	72	
1860	1880																22	42	57	60	63	65		
1880	1900																15	35	51	53	56	58		
1900	1920																	8	28	44	46	48	50	
1920	1940																	20	37	39	40	42		
1940	1960																	12	29	31	32	33		
1960	1980																		21	22	23	24		
1980	2000																			13	13	14	14	

Anlage 8

Wohngeld für acht und mehr Familienmitglieder

(1) Rechnen zum Haushalt acht oder mehr Familienmitglieder, so beträgt das Wohngeld

bei einem monatlichen Familieneinkommen (§ 9 Abs. 2)		bei einer zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (§ 7) von monatlich mehr als																						
		60 bis 80	80 bis 100	100 bis 120	120 bis 140	140 bis 160	160 bis 180	180 bis 200	200 bis 220	220 bis 240	240 bis 260	260 bis 280	280 bis 300	300 bis 320	320 bis 340	340 bis 360	360 bis 380	380 bis 400	400 bis 420	420 bis 440	440 bis 460	460 bis 480	480 bis 500	500
		Deutsche Mark																						
460	480	31	51	71	91	111	131	151	171	191	211	231	251	271	291	310	328	346	363	381	399	417	434	452
480	500	28	48	68	88	108	128	148	168	188	208	228	248	268	288	308	326	343	361	378	396	414	431	449
500	520	24	44	64	84	104	124	144	164	184	204	224	244	264	284	304	323	341	358	375	393	410	428	445
520	540	21	41	61	81	101	121	141	161	181	201	221	241	261	281	301	320	338	355	372	390	407	424	442
540	560	18	38	58	78	98	118	138	158	178	198	218	238	258	278	298	318	335	352	369	386	404	421	438
560	580	14	34	54	74	94	114	134	154	174	194	214	234	254	274	294	314	332	349	366	383	400	417	434
580	600	11	31	51	71	91	111	131	151	171	191	211	231	251	271	291	311	329	345	362	379	396	413	430
600	620	8	28	48	68	88	108	128	148	168	188	208	228	248	268	288	308	325	342	359	375	392	409	425
620	640	24	44	64	84	104	124	144	164	184	204	224	244	264	284	304	322	338	355	371	388	404	421	438
640	660	20	40	60	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300	318	335	351	367	384	400	416	432
660	680	17	37	57	77	97	117	137	157	177	197	217	237	257	277	297	315	331	347	363	379	395	412	428
680	700	13	33	53	73	93	113	133	153	173	193	213	233	253	273	293	311	327	343	359	375	391	407	423
700	720	10	30	50	70	90	110	130	150	170	190	210	230	250	270	290	307	323	339	355	370	386	402	418
720	740	6	26	46	66	86	106	126	146	166	186	206	226	246	266	286	303	319	335	350	366	381	397	412
740	760	22	42	62	82	102	122	142	162	182	202	222	242	262	282	300	315	330	346	361	376	392	407	422
760	780	18	38	58	78	98	118	138	158	178	198	218	238	258	278	296	311	326	341	356	371	387	402	417
780	800	15	35	55	75	95	115	135	155	175	195	215	235	255	275	292	307	322	337	351	366	381	396	411
800	820	11	31	51	71	91	111	131	151	171	191	211	231	251	271	288	302	317	332	347	361	376	391	406
820	840	7	27	47	67	87	107	127	147	167	187	207	227	247	267	284	298	313	327	342	356	371	386	401
840	860	23	43	63	83	103	123	143	163	183	203	223	243	263	283	300	315	330	345	360	375	390	405	420
860	880	19	39	59	79	99	119	139	159	179	199	219	239	259	279	295	309	324	339	354	369	384	399	414
880	900	15	35	55	75	95	115	135	155	175	195	215	235	255	275	291	305	320	335	350	365	380	395	410
900	920	11	31	51	71	91	111	131	151	171	191	211	231	251	271	288	302	317	332	347	361	376	391	406
920	940	7	27	47	67	87	107	127	147	167	187	207	227	247	267	284	298	313	327	342	356	371	386	401
940	960	23	43	63	83	103	123	143	163	183	203	223	243	263	283	300	315	330	345	360	375	390	405	420
960	980	19	39	59	79	99	119	139	159	179	199	219	239	259	279	295	309	324	339	354	369	384	399	414
980	1000	15	35	55	75	95	115	135	155	175	195	215	235	255	275	291	305	320	335	350	365	380	395	410
1000	1020	11	31	51	71	91	111	131	151	171	191	211	231	251	271	288	302	317	332	347	361	376	391	406
1020	1040	7	27	47	67	87	107	127	147	167	187	207	227	247	267	284	298	313	327	342	356	371	386	401
1040	1060	23	43	63	83	103	123	143	163	183	203	223	243	263	283	300	315	330	345	360	375	390	405	420
1060	1080	19	39	59	79	99	119	139	159	179	199	219	239	259	279	295	309	324	339	354	369	384	399	414
1080	1100	15	35	55	75	95	115	135	155	175	195	215	235	255	275	291	305	320	335	350	365	380	395	410
1100	1120	11	31	51	71	91	111	131	151	171	191	211	231	251	271	288	302	317	332	347	361	376	391	406
1120	1140	7	27	47	67	87	107	127	147	167	187	207	227	247	267	284	298	313	327	342	356	371	386	401
1140	1160	23	43	63	83	103	123	143	163	183	203	223	243	263	283	300	315	330	345	360	375	390	405	420
1160	1180	19	39	59	79	99	119	139	159	179	199	219	239	259	279	295	309	324	339	354	369	384	399	414
1180	1200	15	35	55	75	95	115	135	155	175	195	215	235	255	275	291	305	320	335	350	365	380	395	410
1200	1220	11	31	51	71	91	111	131	151	171	191	211	231	251	271	288	302	317	332	347	361	376	391	406
1220	1240	7	27	47	67	87	107	127	147	167	187	207	227	247	267	284	298	313	327	342	356	371	386	401
1240	1260	23	43	63	83	103	123	143	163	183	203	223	243	263	283	300	315	330	345	360	375	390	405	420
1260	1280	19	39	59	79	99	119	139	159	179	199	219	239	259	279	295	309	324	339	354	369	384	399	414
1280	1300	15	35	55	75	95	115	135	155	175	195	215	235	255	275	291	305	320	335	350	365	380	395	410
1300	1320	11	31	51	71	91	111	131	151	171	191	211	231	251	271	288	302	317	332	347	361	376	391	406
1320	1340	7	27	47	67	87	107	127	147	167	187	207	227	247	267	284	298	313	327	342	356	371	386	401
1340	1360	23	43	63	83	103	123	143	163	183	203	223	243	263	283	300	315	330	345	360	375	390	405	420
1360	1380	19	39	59	79	99	119	139	159	179	199	219	239	259	279	295	309	324	339	354	369	384	399	414
1380	1400	15	35	55	75	95	115	135	155	175	195	215	235	255	275	291	305	320	335	350	365	380	395	410
1400	1420	11	31	51	71	91	111	131	151	171	191	211	231	251	271	288	302	317	332	347	361	376	391	406
1420	1440	7	27	47	67	87	107	127	147	167	187	207	227	247	267	284	298	313	327	342	356	371	386	401
1440	1460	23	43	63	83	103	123	143	163	183	203	223	243	263	283	300	315	330	345	360	375	390	405	420
1460	1480	19	39	59	79	99	119	139	159	179	199	219	239	259	279	295	309	324	339	354	369	384	399	414
1480	1500	15	35	55	75																			

bei einem monatlichen Familieneinkommen (§ 9 Abs. 2)		bei einer zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (§ 7) von monatlich mehr als																						
		60 bis 80	80 bis 100	100 bis 120	120 bis 140	140 bis 160	160 bis 180	180 bis 200	200 bis 220	220 bis 240	240 bis 260	260 bis 280	280 bis 300	300 bis 320	320 bis 340	340 bis 360	360 bis 380	380 bis 400	400 bis 420	420 bis 440	440 bis 460	460 bis 480	480 bis 500	500
Deutsche Mark																								
1500	1520																							
1520	1540									24	44	64	84	104	124	144	163	171	179	187	195	203		
1540	1560									19	39	59	79	99	119	139	159	168	176	183	191	199		
1560	1580									15	35	55	75	95	115	135	155	165	172	180	187	195		
1580	1600									10	30	50	70	90	110	130	150	161	169	176	184	191		
1600	1620									5	25	45	65	85	105	125	145	158	165	173	180	187		
1620	1640																							
1640	1660																							
1660	1680																							
1680	1700																							
1700	1720																							
1720	1740																							
1740	1760																							
1760	1780																							
1780	1800																							
1800	1820																							
1820	1840																							
1840	1860																							
1860	1880																							
1880	1900																							
1900	1920																							
1920	1940																							
1940	1960																							
1960	1980																							
1980	2000																							
2000	2020																							
2020	2040																							
2040	2060																							
2060	2080																							
2080	2100																							
2100	2120																							
2120	2140																							
2140	2160																							
2160	2180																							
2180																								

(2) Bei einer zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (§ 7) von mehr als 520 Deutsche Mark erhöht sich das nach Absatz 1 maßgebende Wohngeld um 10 Deutsche Mark für jede angefangenen 20 Deutsche Mark des Mehrbetrages.

(3) Bei einem monatlichen Familieneinkommen (§ 9 Abs. 2) von mehr als 2 200 Deutsche Mark ermäßigt sich das nach den Absätzen 1 und 2 maßgebende Wohngeld um 10 Deutsche Mark für jede angefangenen 100 Deutsche Mark des Mehrbetrages.

**Verordnung
über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen
(Neubaumietenverordnung 1970 — NMV 1970)**

Vom 14. Dezember 1970

Inhaltsübersicht

	§		§
Teil I		Teil IV	
Allgemeine Vorschriften		Umlagen, Zuschläge und Vergütungen	
Anwendungsbereich der Verordnung	1	Ermittlung der Vergleichsmiete für Wohnungen, die mit Annuitätzuschüssen gefördert sind	18
Anwendung der Zweiten Berechnungsverordnung ...	2	Berufung auf die Kostenmiete bei steuerbegünstigten Wohnungen vor der Mietpreisfreigabe	19
Teil II		Teil V	
Zulässige Miete		Schlußvorschriften	
für öffentlich geförderte Wohnungen		Auskunftspflicht des Vermieters	
1. Abschnitt: Ermittlung der Kostenmiete		Entsprechende Anwendung der Mietvorschriften	
Erstmalige Ermittlung der Kostenmiete	3	Zulässige Miete für Untervermietung	31
Erhöhung der Kostenmiete infolge Erhöhung der laufenden Aufwendungen	4	Vom Rechtsnachfolger zu vertretende Umstände	32
Senkung der Kostenmiete infolge Verringerung der laufenden Aufwendungen	5	Erhebung der Kostenmiete anstelle der Vergleichsmiete in besonderen Fällen	33
Erhöhung der Kostenmiete wegen baulicher Änderungen	6	Außerkräftreten von Vorschriften	34
Kostenmiete nach Ausbau von Zubehörräumen	7	Sondervorschriften für Berlin	35
Kostenmiete nach Wohnungsvergrößerung	8	Geltung in Berlin	36
Zusatzberechnung, Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung	9	Geltung im Saarland	37
Mieterleistungen	10	Inkräfttreten	38
2. Abschnitt: Ermittlung der Vergleichsmiete			
Erstmalige Bestimmung der Vergleichsmiete	11		
Änderung der Vergleichsmiete infolge Änderung der laufenden Aufwendungen	12		
Erhöhung der Vergleichsmiete wegen baulicher Änderungen	13		
Vergleichsmiete nach Ausbau von Zubehörräumen und Wohnungsvergrößerung	14		
Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete	15		
Teil III			
Zulässige Miete			
für preisgebundene steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen			
Ermittlung der Kostenmiete für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert sind	16		
Ermittlung der Kostenmiete für Wohnungen, die mit Annuitätzuschüssen gefördert sind	17		

Auf Grund

des § 28 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1968 (Bundesgesetzblatt I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher und wohnungsrechtlicher Vorschriften in der Freien und Hansestadt Hamburg sowie in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München vom 18. Juni 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 786),

des § 48 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047), zuletzt geändert durch das Wohnungsbauprüfungsgesetz 1968 vom 17. Juli 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 821),

und der §§ 85 Abs. 2 und 105 Abs. 1 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 1617), zuletzt geändert durch das Wohnungsbauprüfungsgesetz 1968 vom 17. Juli 1968,

verordnet die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates:

Teil I

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Anwendungsbereich der Verordnung

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden auf preisgebundene Wohnungen, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden.

(2) Für öffentlich geförderte Wohnungen ist die nach den §§ 8 bis 8b des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 zulässige Miete nach Maßgabe der Vorschriften der Teile II und IV dieser Verordnung zu ermitteln.

(3) Soweit und solange steuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnungen nach den §§ 87a, 111 oder 88b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder nach § 45 Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder § 85 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes preisgebunden sind, ist die nach diesen Vorschriften zulässige Miete nach Maßgabe der Vorschriften der Teile III und IV dieser Verordnung zu ermitteln.

§ 2

Anwendung der Zweiten Berechnungsverordnung

Ist zur Ermittlung der zulässigen Miete eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen oder die Wohnfläche zu berechnen oder sind die laufenden Aufwendungen zu ermitteln, so sind hierfür die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

Teil II

Zulässige Miete für öffentlich geförderte Wohnungen

1. Abschnitt

Ermittlung der Kostenmiete

§ 3

Erstmalige Ermittlung der Kostenmiete

(1) Die Kostenmiete umfaßt als zulässige Miete für öffentlich geförderte Wohnungen die Einzelmiete sowie Umlagen, Zuschläge und Vergütungen, soweit diese nach den §§ 20 bis 27 zulässig sind.

(2) Bei der erstmaligen Ermittlung der Kostenmiete ist auszugehen von dem Mietbetrag, der sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit als Durchschnittsmiete für den Quadratmeter Wohnfläche monatlich ergibt. Die Durchschnittsmiete ist auf der Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegen hat, aus dem Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen nach Abzug von Vergütungen zu errechnen. Bei Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind, ist von der Durchschnittsmiete auszugehen, die die Bewilligungsstelle auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel genehmigt hat.

(3) Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Einzelmieten der Wohnungen nach deren Wohnfläche zu berechnen und dabei selbstverantwortlich den unterschiedlichen Wohnwert der Wohnungen, insbesondere Lage, Ausstattung und Zuschnitt, angemessen zu berücksichtigen. Die Summe der Einzelmieten darf den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Vervielfältigung der Durchschnittsmiete mit der nach Quadratmetern berechneten Summe der Wohnflächen der öffentlich geförderten Wohnungen, auf die sich die Wirtschaftlichkeitsberechnung bezieht, ergibt.

(4) Hat die Bewilligungsstelle im Hinblick auf eine unterschiedliche Gewährung der öffentlichen Mittel unterschiedliche Durchschnittsmieten genehmigt, so sind die Einzelmieten nach Absatz 3 jeweils auf der Grundlage der für die Wohnungen maßgebenden Durchschnittsmiete zu berechnen.

§ 4

Erhöhung der Kostenmiete infolge Erhöhung der laufenden Aufwendungen

(1) Erhöht sich nach der erstmaligen Ermittlung der Kostenmiete der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen auf Grund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, oder wird durch Gesetz oder Rechtsverordnung ein höherer Ansatz für laufende Aufwendungen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugelassen, so kann der Vermieter eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen. Die sich ergebende erhöhte Durchschnittsmiete bil-

det vom Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen an die Grundlage der Kostenmiete.

(2) Ist bei Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind, die Erhöhung der laufenden Aufwendungen vor der Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch vor Ablauf von zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen eingetreten, so erhöht sich die Durchschnittsmiete nach Absatz 1 nur, wenn oder soweit die Bewilligungsstelle deren Erhöhung genehmigt hat. Die Bewilligungsstelle hat die Erhöhung zu genehmigen, soweit sie sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung im Rahmen des Absatzes 1 ergibt. Die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen zurück; ist die Genehmigung aus Gründen der Billigkeit mit Wirkung für einen späteren Zeitpunkt ausgesprochen worden, so tritt die Erhöhung von diesem Zeitpunkt an ein. Ist eine Genehmigung nicht erteilt worden, so darf die Erhöhung der laufenden Aufwendungen auch bei einer späteren Ermittlung der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden.

(3) Soweit die Erhöhung der laufenden Aufwendungen darauf beruht, daß die jährlichen Betriebskosten den dafür in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 27 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung angesetzten Pauschbetrag übersteigen, bedarf es einer Genehmigung nach Absatz 2 nicht, wenn die Bewilligungsstelle die Durchschnittsmiete erstmalig bereits mit der Maßgabe genehmigt hatte, daß diese sich später entsprechend der Höhe der tatsächlichen jährlichen Betriebskosten erhöht.

(4) Soweit aus öffentlichen Mitteln gewährte Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen, insbesondere Zinszuschüsse, aus Gründen, die der Vermieter zu vertreten hat, vor Ablauf des Bewilligungszeitraums nicht mehr oder nur in vermindelter Höhe gewährt werden, tritt nach Ablauf des Bewilligungszeitraums eine entsprechende Erhöhung der Durchschnittsmiete ein. Der Vermieter hat es auch zu vertreten, wenn er vor Ablauf des Bewilligungszeitraums auf die Fortgewährung der in Satz 1 bezeichneten Darlehen oder Zuschüsse verzichtet.

(5) Hat sich die Durchschnittsmiete nach den Absätzen 1 bis 4 erhöht, so erhöhen sich die zulässigen Einzelmieten entsprechend ihrem bisherigen Verhältnis zur Durchschnittsmiete. § 3 Abs. 3 Satz 2 gilt entsprechend.

(6) Soweit eine Erhöhung der laufenden Aufwendungen auf Umständen beruht, die nur in der Person einzelner Mieter begründet sind und nicht sämtliche Wohnungen betreffen, tritt eine Erhöhung der Durchschnittsmiete und der Einzelmieten nach den Absätzen 1 und 5 nicht ein. Für die betroffenen Wohnungen ist vom Zeitpunkt der Erhöhung an neben der Einzelmiete ein Zuschlag zur Deckung der erhöhten laufenden Aufwendungen nach § 26 Abs. 1 Nr. 4 zulässig. Die Vorschriften des Absatzes 2 gelten sinngemäß.

(7) Die Durchführung einer zulässigen Mieterhöhung gegenüber dem Mieter sowie der Zeit-

punkt, von dem an sie wirksam wird, bestimmt sich nach § 10 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965, soweit nichts anderes vereinbart ist.

(8) Ist die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete vereinbart, so gilt für die Durchführung einer Mieterhöhung § 10 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 entsprechend. Auf Grund einer Vereinbarung gemäß Satz 1 darf der Vermieter eine zulässige Mieterhöhung für einen zurückliegenden Zeitraum von mehr als drei Monaten nur nachfordern, wenn er innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung der laufenden Aufwendungen dem Mieter die bevorstehende Mieterhöhung und deren Gründe mitgeteilt hat, und höchstens für einen Zeitraum bis zu einem Jahr. Satz 2 gilt nicht, wenn der Vermieter die Nachforderung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, erst nach Ablauf eines Jahres seit der Erhöhung der laufenden Aufwendungen geltend machen konnte und sie unverzüglich geltend macht. Auf Grund von Zinserhöhungen nach den §§ 18a bis 18f des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 ist eine Mieterhöhung für einen zurückliegenden Zeitraum nicht zulässig.

§ 5

Senkung der Kostenmiete infolge Verringerung der laufenden Aufwendungen

(1) Verringert sich nach der erstmaligen Ermittlung der Kostenmiete der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen oder wird durch Gesetz oder Rechtsverordnung nur ein verringerter Ansatz in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugelassen, so hat der Vermieter unverzüglich eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen. Die sich ergebende verringerte Durchschnittsmiete bildet vom Zeitpunkt der Verringerung der laufenden Aufwendungen an die Grundlage der Kostenmiete. Der Vermieter hat die Einzelmieten entsprechend ihrem bisherigen Verhältnis zur Durchschnittsmiete zu senken. Die Mietsenkung ist den Mietern unverzüglich mitzuteilen.

(2) Wird nach § 4 Abs. 6 neben der Einzelmiete ein Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen erhoben, so senkt sich der Zuschlag entsprechend, wenn sich die zugrunde liegenden laufenden Aufwendungen verringern. Absatz 1 Satz 4 gilt sinngemäß.

§ 6

Erhöhung der Kostenmiete wegen baulicher Änderungen

(1) Hat der Vermieter für sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, vorgenommen, so kann er zur Berücksichtigung der hierdurch entstehenden laufenden Aufwendungen eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen. Das gleiche gilt, wenn er mit Zustimmung der Bewilligungsstelle solche bauliche Änderungen vorgenommen hat, die Wertverbesserungen im Sinne des § 11 Abs. 6 der Zweiten Berechnungsverordnung bewirken. Die sich ergebende erhöhte Durchschnittsmiete bildet vom Ersten des auf die Fertigstellung folgenden Monats an die Grundlage der Kosten-

miete. Für die Erhöhung der Einzelmieten gilt § 4 Abs. 5 entsprechend. Soweit die baulichen Änderungen nach Art oder Umfang für die einzelnen Wohnungen unterschiedlich sind, ist dies bei der Berechnung der Einzelmieten angemessen zu berücksichtigen.

(2) Sind die baulichen Änderungen nur für einen Teil der Wohnungen vorgenommen worden, so ist für diese Wohnungen neben der Einzelmiete ein Zuschlag zur Deckung der erhöhten laufenden Aufwendungen nach § 26 Abs. 1 Nr. 4 zulässig; bei Wertverbesserungen von unterschiedlichem Umfang gilt für die Höhe des Zuschlags Absatz 1 Satz 5 sinngemäß. Von dem Zeitpunkt an, in dem die baulichen Änderungen für sämtliche Wohnungen durchgeführt worden sind, tritt an die Stelle der Zuschläge zur Einzelmiete eine Erhöhung der Durchschnittsmiete und der Einzelmieten nach den Vorschriften des Absatzes 1.

§ 7

Kostenmiete nach Ausbau von Zubehörräumen

(1) Sind Zubehörräume öffentlich geförderter Wohnungen, die zu deren Mindestausstattung nach § 40 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gehören, ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle zu Wohnungen ausgebaut worden, so gelten die durch den Ausbau neugeschaffenen Wohnungen von der Bezugsfertigkeit an, frühestens jedoch vom 1. September 1965 an, als öffentlich geförderter preisgebundener Wohnraum. Der Vermieter hat eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung für sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit einschließlich der neugeschaffenen Wohnungen aufzustellen. Die sich ergebende Durchschnittsmiete bedarf der Genehmigung der Bewilligungsstelle; die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der neugeschaffenen Wohnungen, jedoch nicht mehr als 4 Jahre zurück. Die Bewilligungsstelle darf die Durchschnittsmiete nur genehmigen, wenn diese die bisherige Durchschnittsmiete nicht übersteigt.

(2) Sind die in Absatz 1 bezeichneten Zubehörräume mit Genehmigung der Bewilligungsstelle zu Wohnungen ausgebaut worden oder wird der Ausbau nachträglich genehmigt, so gelten die neugeschaffenen Wohnungen von der Bezugsfertigkeit an nicht als öffentlich geförderter preisgebundener Wohnraum. Für die öffentlich geförderten Wohnungen ist eine neue Durchschnittsmiete auf Grund einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung nach den §§ 33 bis 36 der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln; Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.

(3) Die Vorschriften des Absatzes 2 sind entsprechend anzuwenden, wenn andere als die in Absatz 1 bezeichneten Zubehörräume zu Wohnungen ausgebaut oder wenn Zubehörräume zu Geschäftsräumen ausgebaut worden sind.

(4) Auf der Grundlage der genehmigten Durchschnittsmiete sind die Einzelmieten entsprechend § 3 Abs. 3 neu zu berechnen; dabei ist bei den einzelnen Wohnungen auch der Wegfall der bisherigen Zubehörräume zu berücksichtigen, soweit diese nicht

durch andere Zubehörräume ersetzt worden sind. Bei den Wohnungen, deren Zubehörräume von dem Ausbau nicht betroffen sind, dürfen sich die Einzelmieten nicht erhöhen. Die neuen Einzelmieten treten vom Ersten des Monats an, der auf den nach Absatz 1 Satz 3 maßgebenden Zeitpunkt folgt, an die Stelle der bisher zulässigen Einzelmieten. § 5 Abs. 1 Satz 4 gilt entsprechend.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend, wenn die Zubehörräume zu einzelnen Wohnräumen ausgebaut worden sind, die selbständig vermietet werden.

§ 8

Kostenmiete nach Wohnungsvergrößerung

(1) Sind sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung um weitere Wohnräume vergrößert worden, so hat der Vermieter eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen. Die sich ergebende Durchschnittsmiete bedarf der Genehmigung der Bewilligungsstelle; die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Wohnungsvergrößerung zurück. Die neuen Einzelmieten sind entsprechend § 3 Abs. 3 zu berechnen; sie treten vom Ersten des auf die Fertigstellung folgenden Monats an an die Stelle der bisher zulässigen Einzelmieten.

(2) Ist nur ein Teil der Wohnungen um weitere Wohnräume vergrößert worden, so ist für die vergrößerten Wohnungen vom Zeitpunkt der Fertigstellung an neben der Einzelmiete ein Zuschlag nach § 26 Abs. 1 Nr. 4 zulässig.

(3) Die Vorschriften des § 4 Abs. 8 gelten entsprechend.

§ 9

Zusatzberechnung, Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Zur Berechnung einer Änderung der Durchschnittsmiete kann der Vermieter an Stelle einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Zusatzberechnung zur bisherigen Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 39a Abs. 1 oder 3 der Zweiten Berechnungsverordnung aufstellen, wenn er dem Mieter bereits eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einen Auszug daraus gemäß § 39 Abs. 1 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung übergeben hatte. Zur Berechnung einer Erhöhung der Durchschnittsmiete kann an Stelle einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung auch ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 39 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung aufgestellt werden.

§ 10

Mieterleistungen

(1) Einmalige Leistungen des Mieters, die mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung erbracht werden sollen, sind nur nach Maßgabe des § 9 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 zulässig; das gleiche gilt für entsprechende Leistungen eines Dritten zugunsten des Mieters.

(2) Einmalige Leistungen des Mieters, die der Sicherung von Ansprüchen des Vermieters aus dem

Mietverhältnis dienen (Sicherheitsleistungen), sind unzulässig, soweit zur Deckung dieser Ansprüche das Mietausfallwagnis nach § 29 der Zweiten Berechnungsverordnung bestimmt ist. Im übrigen sind Sicherheitsleistungen nur zulässig, soweit sie das Dreifache der zulässigen monatlichen Einzelmiete nicht übersteigen, frühestens nach Ablauf von zwei Jahren seit Beginn des Mietverhältnisses zu erbringen sind, die Befugnis des Mieters zur Mitverfügung über die angesammelten Sicherheitsleistungen nicht ausgeschlossen ist und Erträge daraus dem Mieter zustehen.

(3) Erbringt ein Mieter vereinbarungsgemäß Sach- oder Arbeitsleistungen, die zu einer Verringerung derjenigen Bewirtschaftungskosten führen, die in der Durchschnittsmiete enthalten sind, so senkt sich für seine Wohnung die zulässige Einzelmiete entsprechend.

2. Abschnitt

Ermittlung der Vergleichsmiete

§ 11

Erstmalige Bestimmung der Vergleichsmiete

(1) Die Vergleichsmiete bestimmt sich erstmalig nach den Einzelmieten solcher öffentlich geförderter Mietwohnungen, die mit der Wohnung nach Art und Ausstattung sowie nach Förderungsjahr und Gemeindegrößenklasse vergleichbar sind (vergleichbare Wohnungen); maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel. Die Einzelmiete der vergleichbaren Wohnung ist mit dem Betrag zugrunde zu legen, der auf den Quadratmeter Wohnfläche monatlich entfällt.

(2) Ist eine vergleichbare Wohnung vom Vermieter nicht festzustellen, so darf als Vergleichsmiete der Miethöchstsatz zugrunde gelegt werden, der im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel von der zuständigen obersten Landesbehörde für öffentlich geförderte Mietwohnungen einer entsprechenden Gemeindegrößenklasse und Ausstattungsstufe bestimmt ist; für Wohnungen mit geringerem Wohnwert, insbesondere für Dachgeschosswohnungen, ist ein angemessener Abschlag vorzunehmen. Die Bewilligungsstelle hat dem Vermieter auf Verlangen den maßgebenden Miethöchstsatz mitzuteilen.

(3) Hat die Bewilligungsstelle bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel, insbesondere im Rahmen einer Lastenberechnung, für die Wohnung unter Berücksichtigung ihres Wohnwertes und des nach Absatz 2 maßgebenden Miethöchstsatzes einen bestimmten Mietbetrag zugrunde gelegt, so bestimmt sich die Vergleichsmiete abweichend von Absatz 2 nach diesem Betrag; das gleiche gilt, wenn der Bauherr in der Lastenberechnung einen derartigen Mietbetrag im Einvernehmen mit der Bewilligungsstelle angesetzt hat. Ist der Mietbetrag aus Gründen, die in der Person des Mieters liegen, unter dem nach Absatz 2 zulässigen Betrag angesetzt worden, so bestimmt sich die Vergleichsmiete nach Absatz 2.

(4) Neben der Vergleichsmiete dürfen Umlagen, Zuschläge und Vergütungen erhoben werden, soweit diese nach § 28 in Verbindung mit den §§ 20 bis 27 zulässig sind. § 10 gilt entsprechend.

§ 12

Anderung der Vergleichsmiete infolge Änderung der laufenden Aufwendungen

(1) Hat sich der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen gegenüber dem Betrag geändert, der im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel tatsächlich zu entrichten war oder im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung hätte angesetzt werden können, so ändert sich die Vergleichsmiete vom Ersten des folgenden Monats an um den Änderungsbetrag, der je Monat anteilig auf die Wohnung entfällt, deren Vergleichsmiete zu ermitteln ist. Änderungen der laufenden Aufwendungen, die sich nicht auf diese Wohnung beziehen, bleiben unberücksichtigt. Bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen tritt eine Änderung der Vergleichsmiete nach Satz 1 nur ein, soweit die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, oder soweit durch Gesetz oder Rechtsverordnung ein höherer Ansatz in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugelassen ist.

(2) Der Änderungsbetrag ist auf Grund einer Zusatzberechnung nach § 39a Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln. Der auf die Wohnung entfallende Anteil ist nach dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen des Gebäudes zueinander zu berechnen; soweit sich laufende Aufwendungen geändert haben, die sich ausschließlich auf die Wohnung beziehen, sind diese in voller Höhe anzurechnen.

(3) Für die Durchführung einer Erhöhung oder Senkung der Vergleichsmiete gegenüber dem Mieter gelten die Vorschriften des § 4 Abs. 7 und 8 sowie des § 5 Abs. 1 Satz 4 entsprechend.

(4) Für erneute Änderungen des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen nach einer Änderung gemäß Absatz 1 gelten die Absätze 1 bis 3 sinngemäß.

§ 13

Erhöhung der Vergleichsmiete wegen baulicher Änderungen

(1) Hat der Vermieter für sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, vorgenommen oder hat er mit Zustimmung der Bewilligungsstelle solche bauliche Änderungen vorgenommen, die Wertverbesserungen im Sinne des § 11 Abs. 6 der Zweiten Berechnungsverordnung bewirken, so erhöht sich die nach § 11 oder § 12 zulässige Vergleichsmiete vom Ersten des auf die Fertigstellung folgenden Monats an um die zusätzlichen laufenden Aufwendungen, die durch die baulichen Änderungen entstanden sind und je Monat auf die Wohnungen anteilig entfallen.

(2) Der Erhöhungsbetrag ist auf Grund einer Zusatzberechnung nach § 39a Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln. Für die Auf-

teilung des Erhöhungsbetrages auf die einzelnen Wohnungen bei unterschiedlichen baulichen Änderungen gilt § 6 Abs. 1 Satz 5 entsprechend.

(3) Bei baulichen Änderungen, die nur für einen Teil der Wohnungen vorgenommen werden, gelten die Vorschriften des § 6 Abs. 2 sinngemäß.

§ 14

Vergleichsmiete nach Ausbau von Zuhöräumen und Wohnungsvergrößerung

(1) Sind in einem Gebäude mit öffentlich geförderten Wohnungen, für die die Vergleichsmiete die zulässige Miete ist, Zuhöräume, die zu deren Mindestausstattung nach § 40 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gehören, ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle zu einer Wohnung ausgebaut worden, so bestimmt sich für diese Wohnung die Vergleichsmiete erstmalig nach den Einzelmieten vergleichbarer Wohnungen. Ist eine vergleichbare Wohnung vom Vermieter nicht festzustellen, so gelten die Vorschriften des § 11 Abs. 2 entsprechend; maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnung.

(2) Sind die in Absatz 1 bezeichneten Zuhöräume mit Genehmigung der Bewilligungsstelle zu einer Wohnung ausgebaut worden oder wird der Ausbau nachträglich genehmigt, so gilt die neu geschaffene Wohnung von der Bezugsfertigkeit an nicht als öffentlich geförderter preisgebundener Wohnraum. Das gleiche gilt, wenn sonstige Zuhöräume zu einer Wohnung ausgebaut worden sind.

(3) Für die Wohnungen, deren Zuhöräume ausgebaut und nicht durch anderen Zuhörerraum ersetzt worden sind, ist die bisher zulässige Vergleichsmiete um einen angemessenen Betrag zu senken.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend, wenn die Zuhöräume zu einzelnen Wohnräumen ausgebaut worden sind, die selbständig vermietet werden.

(5) Die Vergleichsmiete einer Wohnung, die durch Ausbau oder Erweiterung um weitere Wohnräume vergrößert worden ist, erhöht sich in dem Verhältnis, in dem die bisherige Wohnfläche vergrößert worden ist.

(6) Für Änderungen der nach Absatz 1, 3 oder 5 ermittelten Vergleichsmiete gelten die Vorschriften der §§ 12 und 13.

§ 15

Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete

(1) Auf Antrag des Vermieters kann die zuständige Stelle genehmigen, daß an Stelle der nach den §§ 11 bis 14 zulässigen Vergleichsmiete die Kostenmiete erhoben wird.

(2) Für Eigenheime, Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen mit einer Wohnung und für Eigentumswohnungen soll der Übergang zur Kostenmiete genehmigt werden, wenn der Vermieter die Eigenutzung der Wohnung auf Grund von Umständen,

die er nicht zu vertreten hat, aufgeben muß oder wenn aus sonstigen Gründen für ihn die Vergleichsmiete als zulässige Miete unbillig wäre.

(3) Für eine vermietete zweite Wohnung in einem Eigenheim, einem Kaufeigenheim oder einer Kleinsiedlung darf der Übergang zur Kostenmiete nur genehmigt werden, wenn das Beibehalten der Vergleichsmiete für den Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles unbillig wäre und wenn die Vermietbarkeit der Wohnung an Wohnberechtigte im Sinne des § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 durch den Übergang zur Kostenmiete nicht ausgeschlossen oder erheblich erschwert wird.

(4) Die Kostenmiete ist auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen Änderungen der laufenden Aufwendungen zu ermitteln. Auf der Grundlage der sich ergebenden Durchschnittsmiete ist für die in Absatz 3 bezeichnete Wohnung die Einzelmiete entsprechend § 3 Abs. 3 zu berechnen; dabei sind neben dem unterschiedlichen Wohnwert auch sonstige Umstände, die für die Höhe der Einzelmiete im Vergleich zum Mietwert der Hauptwohnung von Bedeutung sind, namentlich eine ungleiche Grundstücksnutzung und das Fehlen von Zuhörerraum, angemessen zu berücksichtigen. Bei einer Einliegerwohnung darf die Einzelmiete je Quadratmeter Wohnfläche höchstens 80 vom Hundert der Durchschnittsmiete betragen.

(5) Mit dem Zugang des Genehmigungsbescheides tritt die Kostenmiete als zulässige Miete an die Stelle der Vergleichsmiete. In den Fällen des Absatzes 3 ist die nach Absatz 4 berechnete Einzelmiete, die in dem Genehmigungsbescheid bezeichnet ist, maßgebend.

(6) Für Änderungen der Kostenmiete gelten die Vorschriften der §§ 4 bis 9. Der Unterschied der nach Absatz 4 erstmalig berechneten Einzelmiete gegenüber der Durchschnittsmiete ist auch bei späteren Änderungen der Durchschnittsmiete zu erhalten, es sei denn, daß sich die zugrundeliegenden Änderungen der laufenden Aufwendungen nicht auf die Wohnung beziehen, deren Einzelmiete zu errechnen ist.

Teil III

Zulässige Miete für preisgebundene steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen

§ 16

Ermittlung der Kostenmiete für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert sind

(1) Wird für steuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechts gefördert worden sind, die Kostenmiete erstmalig ermittelt, so ist von dem Mietbetrag auszugehen, der sich für diese Wohnun-

gen auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung als Durchschnittsmiete für den Quadratmeter Wohnfläche monatlich ergibt.

(2) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung aufzustellen, die für den steuerbegünstigten Wohnungsbau und für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind, gelten. Dabei sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen zugrunde zu legen; ist jedoch nach § 87 a Abs. 2 Nr. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes für die Zinsen für die Eigenleistungen der für öffentlich geförderte Wohnungen zulässige Zinssatz maßgebend, so ist für die Bestimmung des marktüblichen Zinssatzes für erste Hypotheken der Zeitpunkt der Bewilligung der Wohnungsfürsorgemittel zugrunde zu legen.

(3) Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter für die einzelnen Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit die Einzelmieten entsprechend § 3 Abs. 3 zu berechnen. Die für die Bewilligung der Wohnungsfürsorgemittel zuständige Stelle kann Maßstäbe für die Staffelung der Einzelmieten festsetzen. Die Vorschriften des § 3 Abs. 1 gelten entsprechend.

(4) Für nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen eintretende Änderungen der Kostenmiete infolge Änderung der laufenden Aufwendungen gelten die Vorschriften des § 4 Abs. 1, 4, 5, Abs. 6 Satz 1 und 2, Abs. 7 und 8, des § 5 und des § 9 entsprechend. Sind die Wohnungsfürsorgemittel vorzeitig zurückgezahlt oder abgelöst und durch andere Finanzierungsmittel mit höheren Kapitalkosten, als sie zuletzt tatsächlich zu entrichten waren, ersetzt worden, so tritt auf Grund dieser Ersetzung eine Erhöhung der Kostenmiete vor Ablauf des Wohnungsbesetzungsrechts nicht ein.

(5) Hat der Vermieter nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, oder solche bauliche Änderungen, die Wertverbesserungen im Sinne des § 11 Abs. 6 der Zweiten Berechnungsverordnung bewirken, vorgenommen, so gelten für die Erhöhung der Kostenmiete die Vorschriften des § 6 und des § 9 Satz 1 entsprechend.

(6) Werden Zubehörräume der in Absatz 1 bezeichneten Wohnungen ohne Einsatz von Wohnungsfürsorgemitteln zu Wohnungen oder Wohnräumen ausgebaut, so gelten die neugeschaffenen Wohnungen oder Wohnräume von der Bezugsfertigkeit an nicht als preisgebundener Wohnraum. Für die bisherigen Wohnungen sind die Vorschriften des § 7 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 und 4 sinngemäß anzuwenden.

(7) Für die Vergrößerung der in Absatz 1 bezeichneten Wohnungen um weitere Wohnräume gelten die Vorschriften des § 8 sinngemäß.

(8) Vertragliche Vereinbarungen mit der für die Bewilligung der Wohnungsfürsorgemittel zuständigen Stelle, wonach Wertverbesserungen, der Ausbau von Zubehörräumen oder Wohnungsvergrößerungen der Genehmigung bedürfen, bleiben unberührt.

§ 17

Ermittlung der Kostenmiete für Wohnungen, die mit Annuitätzuschüssen gefördert sind

(1) Wird für steuerbegünstigte Wohnungen, die mit Annuitätzuschüssen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden und nach dem 31. Dezember 1966 bezugsfertig geworden sind, die Kostenmiete erstmalig ermittelt, so ist von dem Mietbetrag auszugehen, der sich für diese Wohnungen auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung als Durchschnittsmiete für den Quadratmeter Wohnfläche monatlich ergibt und von der für die Bewilligung der Annuitätzuschüsse zuständigen Stelle genehmigt worden ist.

(2) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist entsprechend den für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung aufzustellen; dabei sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bewilligung der Annuitätzuschüsse zugrunde zu legen.

(3) Die zuständige Bewilligungsstelle hat die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebende Durchschnittsmiete zu genehmigen und dem Vermieter die genehmigte Durchschnittsmiete mitzuteilen.

(4) Auf der Grundlage der genehmigten Durchschnittsmiete hat der Vermieter für die einzelnen Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit die Einzelmieten entsprechend § 3 Abs. 3 und 4 zu berechnen. Die Vorschriften des § 3 Abs. 1 gelten entsprechend.

(5) Für nach der Genehmigung der Durchschnittsmiete eintretende Änderungen der Kostenmiete infolge Änderung der laufenden Aufwendungen oder wegen baulicher Änderungen gelten die Vorschriften der §§ 4, 5, 6 und 9 entsprechend.

(6) Bei den in § 16 bezeichneten Wohnungen, die auch mit Annuitätzuschüssen gefördert worden sind, sind an Stelle der Absätze 1 bis 5 nur die Vorschriften des § 16 anzuwenden.

§ 18

Ermittlung der Vergleichsmiete für Wohnungen, die mit Annuitätzuschüssen gefördert sind

(1) Die Vergleichsmiete für steuerbegünstigte Wohnungen in Eigenheimen und Kleinsiedlungen, die ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Annuitätzuschüssen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden und nach dem 31. Dezember 1966 bezugsfertig geworden sind, bestimmt sich erstmalig nach den Einzelmieten solcher steuerbegünstigter, mit Annuitätzuschüssen geförderter Mietwohnungen, die nach Art und Ausstattung sowie nach Förderungsjahr und Gemeindegrößenklasse mit den Wohnungen vergleichbar sind; maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bewilligung der Annuitätzuschüsse.

(2) Ist eine vergleichbare Wohnung vom Vermieter nicht festzustellen, so kann die Bewilligungsstelle auf Verlangen des Vermieters bei der Bewilli-

gung der Annuitätzuschüsse einen angemessenen Mietbetrag als Vergleichsmiete bestimmen. Die Vorschriften des § 11 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 gelten entsprechend.

(3) Für die Änderungen der Vergleichsmiete infolge Änderung der laufenden Aufwendungen oder wegen baulicher Änderungen gelten die Vorschriften der §§ 12 und 13 entsprechend; dabei sind die für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung entsprechend anzuwenden.

§ 19

Berufung auf die Kostenmiete bei steuerbegünstigten Wohnungen vor der Mietpreisfreigabe

(1) Beruft sich vor der Mietpreisfreigabe nach § 18 des Zweiten Bundesmietengesetzes der Mieter einer steuerbegünstigten Wohnung, die nicht zu den in den §§ 16 bis 18 bezeichneten Wohnungsgruppen gehört, nach § 45 Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder nach § 85 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf die Kostenmiete, so hat der Vermieter für die steuerbegünstigten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung der Kostenmiete nach den für den steuerbegünstigten Wohnungsbau geltenden Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung aufzustellen. Auf der Grundlage der sich ergebenden Durchschnittsmiete ist die Einzelmiete für die Wohnung entsprechend § 3 Abs. 3 zu berechnen.

(2) Bei Wohnungen, die vor dem 1. Juli 1956 bezugsfertig geworden sind, ist eine Berufung auf die Kostenmiete nur wirksam, wenn die vereinbarte Miete ohne Umlagen, Zuschläge und Vergütungen je Quadratmeter Wohnfläche den Mietrichtsatz, der nach § 29 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes für öffentlich geförderte Wohnungen am 1. Oktober 1954 für die Gemeinde oder den Gemeindeteil bestimmt war, um mehr als 80 vom Hundert übersteigt. Ist der Mietrichtsatz innerhalb der Gemeinde oder innerhalb desselben Gemeindeteiles gestaffelt, so ist der örtlich in Betracht kommende höchste Satz entscheidend.

(3) Bei Wohnungen, die nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden sind, ist eine Berufung auf die Kostenmiete nur wirksam, wenn die vereinbarte Miete ohne Umlagen, Zuschläge und Vergütungen je Quadratmeter Wohnfläche die im Rahmen der Kostenmiete sich ergebende Einzelmiete um mehr als 20 vom Hundert übersteigt.

(4) Die Berufung auf die Kostenmiete ist auch dann zulässig, wenn für die Wohnung die Grundsteuervergünstigung entfallen ist oder wenn ein nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes begünstigtes Finanzierungsmittel zurückgezahlt worden ist.

(5) Ist auf Grund der Berufung des Mieters die Kostenmiete verbindlich geworden, so umfaßt diese als zulässige Miete die Einzelmiete sowie Umlagen, Zuschläge und Vergütungen, soweit diese nach den §§ 20 bis 27 zulässig sind.

(6) Solange die Kostenmiete verbindlich ist, sind für Änderungen der Kostenmiete infolge Änderung der laufenden Aufwendungen die Vorschriften des § 4 Abs. 1 und 5, des § 5 und des § 9 entsprechend anzuwenden. Für die Erhöhung der Kostenmiete wegen baulicher Änderungen gilt § 16 Abs. 5 entsprechend.

(7) Die Absätze 1 bis 6 gelten auch für grundsteuerbegünstigte Wohnungen im Sinne des § 7 des Zweiten Bundesmietengesetzes, die bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind.

Teil IV

Umlagen, Zuschläge und Vergütungen

§ 20

Umlagen neben der Einzelmiete

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

1. Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung,
2. Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlage und der Versorgung mit Fernwärme,
3. Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgung,
4. Kosten des Betriebs maschineller Aufzüge.

(2) Neben der Einzelmiete dürfen auch die Betriebs- und Instandhaltungskosten für maschinelle Wascheinrichtungen auf die Benutzer umgelegt werden, wenn oder soweit Beträge für die Betriebskosten nicht in der Einzelmiete enthalten sind.

(3) Die umlegungsfähigen Kosten im einzelnen und die zulässigen Umlegungsmaßstäbe bestimmen sich nach den §§ 21 bis 25.

(4) Auf den voraussichtlichen Umlegungsbetrag sind monatliche Vorauszahlungen in angemessener Höhe zulässig, soweit nicht in § 25 Abs. 3 etwas anderes bestimmt ist. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Für Erhöhungen der Vorauszahlungen und für die Erhebung des durch die Vorauszahlungen nicht gedeckten Umlegungsbetrages gilt § 4 Abs. 7 entsprechend.

§ 21

Umlegung der Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung

(1) Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs und die Zählermiete, ferner die Kosten des Betriebs einer haus-eigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wassertaufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

(2) Bei der Berechnung der Umlage für die Kosten der Wasserversorgung sind zunächst die Kosten des Wasserverbrauchs abzuziehen, der nicht mit

der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängt. Die verbleibenden Kosten dürfen nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder der Einzelmieten oder nach einem Maßstab, der dem unterschiedlichen Wasserverbrauch der Wohnparteien Rechnung trägt, umgelegt werden.

(3) Zu den Kosten der Entwässerung gehören die Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage oder die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage sowie die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe. Die Kosten sind mit dem nach Absatz 2 gewählten Maßstab umzulegen.

§ 22

Umlegung der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlage und der Versorgung mit Fernwärme

(1) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, ferner die Kosten der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern und die Kosten für Messungen von Immissionen.

(2) Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage dürfen nach der Wohnfläche der beheizten Räume, nach der Fläche der Heizkörper oder nach einem anderen, dem Wärmeverbrauch Rechnung tragenden Maßstab umgelegt werden. Werden Wärmemesser oder Heizkostenverteiler verwendet, so muß mindestens die Hälfte der Kosten nach einem festen Maßstab umgelegt werden.

(3) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage gehören die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes und die Kosten der Überwachung sowie der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes. Die Kosten dürfen nur nach dem Brennstoffverbrauch umgelegt werden.

(4) Zu den Kosten der Versorgung mit Fernwärme gehören die Kosten der Wärmelieferung von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend den in Absatz 1 bezeichneten Kostenteilen. Für den Umlegungsmaßstab gilt Absatz 2 entsprechend.

(5) Über die Vorauszahlungen ist unverzüglich nach Schluß einer jeden Heizperiode abzurechnen.

§ 23

Umlegung der Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgung

(1) Zu den Kosten des Betriebs einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten

der Wasserversorgung, soweit diese nicht bereits nach § 21 umgelegt werden, sowie die Kosten der Wassererwärmung entsprechend den in § 22 Abs. 1 bezeichneten Kostenteilen.

(2) Die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage dürfen nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder Einzelmieten oder nach einem Maßstab, der dem Wasserverbrauch Rechnung trägt, umgelegt werden. Bei einem Umlegungsmaßstab, der dem Wasserverbrauch Rechnung trägt, muß mindestens die Hälfte der Kosten nach einem festen Maßstab umgelegt werden.

(3) Soweit der Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage mit dem Betrieb einer zentralen Heizungsanlage verbunden ist und die Kosten des Betriebs dieser Anlagen einheitlich entstehen, dürfen sie nicht gesondert umgelegt werden.

(4) Zu den Kosten der Versorgung mit Fernwarmwasser gehören die Kosten der Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend den in § 22 Abs. 1 bezeichneten Kostenteilen. Für den Umlegungsmaßstab gilt Absatz 2 entsprechend.

§ 24

Umlegung der Kosten des Betriebs maschineller Aufzüge

(1) Zu den Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzugs gehören die Kosten des Betriebsstromes sowie die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie der Reinigung der Anlage.

(2) Die Kosten dürfen nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder Einzelmieten umgelegt werden, sofern nicht im Einvernehmen mit allen Mietern ein anderer Umlegungsmaßstab vereinbart ist. Wohnraum im Erdgeschoß kann von der Umlegung ausgenommen werden.

§ 25

Umlegung der Betriebs- und Instandhaltungskosten für maschinelle Wascheinrichtungen

(1) Zu den Kosten des Betriebs maschineller Wascheinrichtungen gehören die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung und der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung, soweit diese nicht bereits nach § 21 umgelegt werden. Für die Kosten der Instandhaltung darf ein Erfahrungswert als Pauschbetrag angesetzt werden.

(2) Die Betriebs- und Instandhaltungskosten für maschinelle Wascheinrichtungen dürfen nur auf die Benutzer der Einrichtung umgelegt werden. Der Umlegungsmaßstab muß dem Gebrauch Rechnung tragen.

(3) Vorauszahlungen auf den voraussichtlichen Umlegungsbetrag sind nicht zulässig.

§ 26

Zuschläge neben der Einzelmiete

(1) Neben der Einzelmiete sind nach Maßgabe der Absätze 2 bis 6 folgende Zuschläge zulässig:

1. Zuschlag für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Absatz 2),
2. Zuschlag für die Untervermietung von Wohnraum (Untermietzuschlag, Absatz 3),
3. Zuschlag wegen Ausgleichszahlungen nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 (Absatz 4),
4. Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen, die nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen (Absatz 5),
5. Zuschlag für Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen (Absatz 6).

(2) Wird die Wohnung mit Genehmigung der zuständigen Stelle ganz oder teilweise ausschließlich zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken benutzt und ist dadurch eine erhöhte Abnutzung möglich, so darf der Vermieter einen Zuschlag erheben. Der Zuschlag darf je nach dem Grad der wirtschaftlichen Mehrbelastung des Vermieters bis zu 50 v. H. der anteiligen Einzelmiete der Räume betragen, die zu anderen als Wohnzwecken benutzt werden. Ist die Genehmigung zur Benutzung zu anderen als Wohnzwecken von einer Ausgleichszahlung des Vermieters, insbesondere von einer höheren Verzinsung des öffentlichen Baudarlebens, abhängig gemacht worden, so darf auch ein Zuschlag entsprechend dieser Leistung, bei einer vollständigen oder teilweisen Rückzahlung des öffentlichen Baudarlebens höchstens entsprechend der Verzinsung des zurückgezählten Betrages mit dem marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken, erhoben werden.

(3) Wird Wohnraum untervermietet oder in sonstiger Weise einem Dritten zur selbständigen Benutzung überlassen, so darf der Vermieter einen Untermietzuschlag erheben

in Höhe von 5,— DM monatlich, wenn der untervermietete Wohnungsteil von einer Person benutzt wird,

in Höhe von 10,— DM monatlich, wenn der untervermietete Wohnungsteil von zwei und mehr Personen benutzt wird.

(4) Hat der Vermieter einer öffentlich geförderten Wohnung im Hinblick auf ihre Freistellung von Bindungen nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 eine höhere Verzinsung für das öffentliche Baudarlehen oder sonstige laufende Ausgleichszahlungen zu entrichten, so darf er für die Wohnung einen Zuschlag entsprechend diesen Leistungen erheben.

(5) Ist nach den Vorschriften des § 4 Abs. 6, § 6 Abs. 2 Satz 1 oder § 8 Abs. 2 ein Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen, die nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen, zulässig, so darf dieser für die einzelnen betroffenen Wohnungen den Betrag nicht übersteigen, der nach der Höhe der

zusätzlichen laufenden Aufwendungen auf sie entfällt. Bei der Berechnung der zusätzlichen laufenden Aufwendungen sind die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung sinngemäß anzuwenden.

(6) Sind bis zum Inkrafttreten dieser Verordnung für Nebenleistungen des Vermieters, die die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen, zulässige Vergütungen erhoben worden, so kann in dieser Höhe ein Zuschlag neben der Einzelmiete erhoben werden. Dies gilt nicht, wenn die für die Nebenleistungen entstehenden laufenden Aufwendungen im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung der zulässigen Miete berücksichtigt werden können.

(7) Für die erstmalige Erhebung eines Zuschlags neben der zulässigen Einzelmiete und für die Durchführung einer Erhöhung des Zuschlags gegenüber dem Mieter gilt § 4 Abs. 7 und 8 entsprechend. Für den Wegfall oder die Verringerung des Zuschlags gilt § 5 Abs. 1 Satz 4 sinngemäß.

§ 27

Vergütungen neben der Einzelmiete

Neben der Einzelmiete kann der Vermieter für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt werden und für die üblicherweise ein besonderes Entgelt entrichtet wird, namentlich für die Überlassung einer Garage oder eines Hausgartens, eine angemessene Vergütung erheben.

§ 28

Umlagen, Zuschläge und Vergütungen neben der Vergleichsmiete

Neben der Vergleichsmiete sind Umlagen, Zuschläge und Vergütungen entsprechend den Vorschriften der §§ 20 bis 27 zulässig.

Teil V**Schlußvorschriften**

§ 29

Auskunftspflicht des Vermieters

(1) Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der zulässigen Miete zu geben und Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung und sonstige Unterlagen, die eine Berechnung der Miete ermöglichen, zu gewähren.

(2) An Stelle der Einsicht in die Berechnungsunterlagen kann der Mieter Ablichtungen davon gegen Erstattung der Auslagen verlangen. Liegt der zuletzt zulässigen Miete eine Genehmigung der Bewilligungsstelle zugrunde, so kann er auch die Vorlage der Genehmigung oder einer Ablichtung davon verlangen.

§ 30

Entsprechende Anwendung der Mietvorschriften

(1) Die Vorschriften dieser Verordnung über die zulässige Miete für Wohnungen gelten entsprechend

für einzelne Wohnräume, die selbständig vermietet werden, und für Wohnungen, die auf Grund eines dem Mietverhältnis ähnlichen entgeltlichen Nutzungsverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, überlassen werden.

(2) Vorschriften dieser Verordnung, die sich auf öffentlich geförderte Wohnungen beziehen, für welche die öffentlichen Mittel nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind, gelten entsprechend für solche Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel bereits vor diesem Zeitpunkt bewilligt worden sind, wenn auf sie auf Grund einer Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 108 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes dessen § 72 anzuwenden ist.

§ 31

Zulässige Miete für Untervermietung

(1) Wird von einer Wohnung mehr als die Hälfte der Wohnfläche untervermietet, so darf die Miete für den untervermieteten Teil (Untermiete) den Betrag nicht übersteigen, der nach der für die Wohnung zulässigen Einzelmiete oder Vergleichsmiete anteilig auf die untervermietete Wohnfläche entfällt. Bei der Ermittlung der Wohnfläche und des Anteils bleiben gemeinschaftlich genutzte Räume außer Betracht.

(2) Neben der Untermiete dürfen die für die Wohnung zu entrichtenden Umlagen, Zuschläge und Vergütungen mit dem nach Absatz 1 ermittelten Anteil erhoben werden. Die nach § 26 Abs. 1 Nr. 1 und 2 zu entrichtenden Zuschläge dürfen, soweit sie den untervermieteten Wohnungsteil betreffen, in voller Höhe erhoben werden.

(3) Für die mietweise Überlassung von Einrichtungsgegenständen, für die Mitbenutzung von Räumen oder Einrichtungen und für sonstige Nebenleistungen ist eine Vergütung nur in angemessener Höhe zulässig.

(4) Hat sich die für die Wohnung zu entrichtende Einzelmiete oder Vergleichsmiete geändert, so ändert sich die zulässige Untermiete entsprechend. Die Vorschriften des § 4 Abs. 7 und des § 5 Abs. 1 Satz 4 gelten sinngemäß.

(5) Einer Untervermietung steht es gleich, wenn der Eigentümer oder der sonst Verfügungsberechtigte von der von ihm benutzten Wohnung mehr als die Hälfte der Wohnfläche vermietet.

§ 32

Vom Rechtsnachfolger zu vertretende Umstände

Soweit nach dieser Verordnung die Höhe der zulässigen Miete davon abhängt, ob die Erhöhung von Aufwendungen auf Umständen beruht, die der Vermieter zu vertreten oder nicht zu vertreten hat, stehen solche Umstände gleich, die ein Rechtsvorgänger des Vermieters, insbesondere der Bauherr, zu vertreten oder nicht zu vertreten hatte.

§ 33

Erhebung der Kostenmiete an Stelle der Vergleichsmiete in besonderen Fällen

Ist für öffentlich geförderte Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt worden sind, die Erhebung der Kostenmiete nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 402) zugelassen oder eine Mieterhöhung bis zur Kostenmiete nach § 6 Abs. 1 des Dritten Bundesmietengesetzes vom 24. August 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 969, 971) genehmigt worden, so ist an Stelle der Vergleichsmiete die Kostenmiete die zulässige Miete. Die Vorschriften der §§ 4 bis 10 gelten entsprechend.

§ 34

Außerkräfttreten von Vorschriften

(1) Die Neubaumietenverordnung 1962 vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 753), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung vom 20. Dezember 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 1298), wird aufgehoben.

(2) Die Altbaumietenverordnung vom 23. Juli 1958 (Bundesgesetzbl. I S. 549), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Altbaumietenverordnung vom 25. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 529), ist auf öffentlich geförderte Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, nicht mehr anzuwenden; das gleiche gilt für grundsteuerbegünstigte Wohnungen im Sinne des § 7 des Zweiten Bundesmietengesetzes, die bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind.

(3) Die Altbaumietenverordnung Berlin vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 230), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 3. April 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 393), ist auf öffentlich geförderte Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, nicht mehr anzuwenden.

(4) Soweit in Rechts- oder Verwaltungsvorschriften auf Vorschriften der Neubaumietenverordnung 1962 oder auf nach Absatz 2 oder 3 nicht mehr anwendbare Vorschriften der Altbaumietenverordnung oder der Altbaumietenverordnung Berlin verwiesen wird, bezieht sich die Verweisung auf die entsprechenden Vorschriften der Neubaumietenverordnung 1970.

§ 35

Sondervorschriften für Berlin

Im Land Berlin gelten die folgenden Sondervorschriften:

1. § 1 Abs. 1 der Verordnung gilt in folgender Fassung:

„(1) Diese Verordnung ist anzuwenden auf preisgebundene Wohnungen, die nach dem 24. Juni

1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, jedoch nicht auf solche grundsteuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind."

2. Für öffentlich geförderte Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel vor dem 1. Januar 1957 bewilligt worden sind, ist die erstmalige Ermittlung der Kostenmiete nach dieser Verordnung nur zulässig, wenn der Übergang zur Kostenmiete von der vom Senat von Berlin bestimmten Stelle nach § 6 a des Dritten Bundesmietengesetzes in der im Land Berlin geltenden Fassung genehmigt worden ist.
3. Im Falle des § 22 des Ersten Bundesmietengesetzes in der im Land Berlin geltenden Fassung gelten für die Ermittlung der Kostenmiete die Vorschriften des § 19 Abs. 1, 5 und 6 der Verordnung sinngemäß.

§ 36

Geltung in Berlin

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) in Verbindung mit § 33 a des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 und § 125 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auch im Land Berlin.

§ 37

Geltung im Saarland

Diese Verordnung gilt nicht im Saarland.

§ 38

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1971 in Kraft.

Bonn, den 14. Dezember 1970

Der Bundeskanzler
Brandt

Der Bundesminister
für Städtebau und Wohnungswesen
Lauritzen

Der Bundesminister für Wirtschaft
Schiller

**Verordnung
zur Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung**

Vom 14. Dezember 1970

Auf Grund

des § 54 a Abs. 3 und des § 105 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 1617), zuletzt geändert durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 vom 17. Juli 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 821),

des § 48 Abs. 1 und 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047), zuletzt geändert durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 vom 17. Juli 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 821),

und des § 28 Abs. 1 und 4 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher und wohnungsrechtlicher Vorschriften in der Freien und Hansestadt Hamburg sowie in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München vom 18. Juni 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 786),

verordnet die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates

sowie auf Grund des § 32 Satz 1, des § 6 Abs. 3 und des § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz — in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 437), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Reform des Strafrechts vom 25. Juni 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 645),

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

Artikel 1

Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung

Die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung — II. BVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 593), geändert durch die Verordnung vom 20. Dezember 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 1298), wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. In der Überschrift der Verordnung wird die Abkürzung „II. BVO“ durch die Abkürzung „II. BV“ ersetzt.

2. § 1 erhält folgende Fassung:

„§ 1

Anwendungsbereich der Verordnung

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn

1. die Wirtschaftlichkeit, Belastung, Wohnfläche oder der angemessene Kaufpreis für öffentlich geförderten Wohnraum

bei Anwendung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder des Wohnungsbindungsgesetzes 1965,

2. die Wirtschaftlichkeit oder Wohnfläche für steuerbegünstigten oder frei finanzierten Wohnraum

bei Anwendung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,

3. die Wirtschaftlichkeit, Wohnfläche oder der angemessene Kaufpreis

bei Anwendung der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

zu berechnen ist.

(2) Diese Verordnung ist ferner anzuwenden, wenn in anderen Rechtsvorschriften die Anwendung vorgeschrieben oder vorausgesetzt ist. Das gleiche gilt, wenn in anderen Rechtsvorschriften die Anwendung der Ersten Berechnungsverordnung vorgeschrieben oder vorausgesetzt ist.“

3. Die §§ 1 a bis 1 d werden aufgehoben.

4. § 4 a wird wie folgt geändert und ergänzt:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert und ergänzt:

- aa) In Satz 1 erhalten die Nummern 2 bis 4 folgende Fassung:

„2. nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel bauliche Änderungen vorgenommen worden sind und ein anderer Ansatz in dieser Verordnung vorgeschrieben oder zugelassen ist oder

3. laufende Aufwendungen nicht oder nur in geringerer Höhe, als in dieser Verordnung vorgeschrieben oder zugelassen ist, in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist oder

4. der Ansatz von laufenden Aufwendungen nach dieser Verordnung nicht mehr oder nur in geringerer Höhe zulässig ist."

bb) Dem Satz 1 werden folgende Sätze 2 bis 4 angefügt:

"In den Fällen der Nummern 3 und 4 bleiben die Gesamtkosten und die Finanzierungsmittel unverändert. Nummer 3 ist bei Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. August 1968, jedoch nach der Mietpreisfreigabe oder erstmalig nach dem 31. Juli 1968 bewilligt worden sind, erst nach dem Ablauf von 6 Jahren seit der Bezugfertigkeit anzuwenden, es sei denn, daß eine kürzere Frist bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel vereinbart worden ist. Im Land Berlin, in der Freien und Hansestadt Hamburg, in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München ist Nummer 3 bis zum 31. Dezember 1972 nicht anzuwenden bei Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel erstmalig in der Zeit vom 1. Januar 1957 bis zum 31. Juli 1968 bewilligt worden sind."

b) In den Absätzen 3 und 4 wird das Wort „Wertverbesserungen“ jeweils durch die Worte „bauliche Änderungen“ ersetzt.

5. § 4 b erhält folgende Fassung:

„§ 4 b

Berechnung für steuerbegünstigten Wohnraum, der mit Annuitätzuschüssen gefördert ist

(1) Ist die Wirtschaftlichkeit für steuerbegünstigte Wohnungen, die mit Annuitätzuschüssen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden und nach dem 31. Dezember 1966 bezugsfertig geworden sind, zu berechnen, so sind die Vorschriften für öffentlich geförderte Wohnungen entsprechend anzuwenden. Bei der entsprechenden Anwendung von § 4 Abs. 1 sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bewilligung der Annuitätzuschüsse zugrunde zu legen.

(2) Sind die in Absatz 1 bezeichneten Wohnungen auch mit einem Darlehen oder einem Zuschuß aus Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden, so sind die Vorschriften für steuerbegünstigte Wohnungen mit den Maßgaben aus § 6 Abs. 1 Satz 4 und § 20 Abs. 3 anzuwenden."

6. § 4 c erhält folgende Fassung:

„§ 4 c

Berechnung des angemessenen Kaufpreises aus den Gesamtkosten

Ist in Fällen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 3 der angemessene Kaufpreis zu berechnen, so sind die Vorschriften der §§ 4 und 4 a bei der Ermittlung der Gesamtkosten, der Kosten des Baugrundstücks oder der Baukosten ent-

sprechend anzuwenden, soweit sich aus § 54 a Abs. 2 Satz 2 letzter Halbsatz des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder aus § 14 Abs. 2 Satz 3 der Durchführungsverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz nichts anderes ergibt. Im übrigen sind die Gesamtkosten, die Kosten des Baugrundstücks und die Baukosten nach den §§ 5 bis 11 a zu ermitteln."

7. In § 6 Abs. 1 werden dem Satz 2 folgende Sätze 3 und 4 angefügt:

"Im steuerbegünstigten Wohnungsbau dürfen neben dem Verkehrswert Kosten der Zwischenfinanzierung, Kapitalkosten und Steuerbelastungen des Baugrundstücks, die auf die Bauzeit fallen, nicht angesetzt werden. Ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes aufzustellen, so darf der Bauherr den Wert des Baugrundstücks nach Satz 1 ansetzen, soweit nicht mit dem Darlehens- oder Zuschußgeber vertraglich ein anderer Ansatz vereinbart ist."

8. § 8 wird wie folgt geändert und ergänzt:

a) Die Absätze 1 bis 4 erhalten folgende Fassung:

„(1) Auf die Ansätze für die Kosten der Architekten, Ingenieure und anderer Sonderfachleute, die Kosten der Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens und die damit zusammenhängenden Nebenkosten ist § 7 Abs. 1 Satz 1 und 2 anzuwenden.

(2) Als Kosten der Architektenleistungen dürfen höchstens die nach der Gebührenordnung für Architekten zulässigen Beträge in der für das Bauvorhaben zutreffenden Bauklasse angesetzt werden. Als Kosten der Verwaltungsleistungen dürfen höchstens die sich nach den Absätzen 3 bis 5 ergebenden Beträge angesetzt werden.

(3) Der Berechnung des Höchstbetrages für die gesamten Kosten der Verwaltungsleistungen ist ein Vomhundertsatz der Baukosten ohne Baunebenkosten und, soweit der Bauherr die Erschließung auf eigene Rechnung durchführt, auch der Erschließungskosten zugrunde zu legen, und zwar bei Kosten in der Stufe

	Deutsche Mark	vom Hundert
1. bis	50 000	einschließlich 3,00
2. bis	100 000	einschließlich 2,75
3. bis	200 000	einschließlich 2,50
4. bis	350 000	einschließlich 2,25
5. bis	550 000	einschließlich 2,00
6. bis	800 000	einschließlich 1,75
7. bis	1 100 000	einschließlich 1,50
8. bis	1 500 000	einschließlich 1,25
9. über	1 500 000	1,00

Die 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 Familienheims Selbsthilfe in Höhe von mehr als 10 vom Hundert der Baukosten geleistet wird.
- Erhöhungen nach den Nummern 1, 2 und 3 sowie nach den Nummern 2 und 4 dürfen nebeneinander angesetzt werden.
- (4) Statt des Höchstbetrages, der sich aus den nach Absatz 3 Satz 1 maßgebenden Kosten und dem Vomhundertsatz der entsprechenden Kostenstufe ergibt, darf der Höchstbetrag der vorangehenden Kostenstufe gewählt werden. Die aus Absatz 3 Satz 2 und 3 folgenden Erhöhungen werden hinzugerechnet."
- b) In Absatz 5 Satz 1 erhält der erste Halbsatz folgende Fassung:
- „Wird der angemessene Kaufpreis nach § 4 c für Teile einer Wirtschaftseinheit aus den Gesamtkosten ermittelt, so sind für die Berechnung des Höchstbetrages nach den Absätzen 3 und 4 die Kosten für das einzelne Gebäude zugrunde zu legen;“.
- c) Absatz 8 Satz 3 erhält folgende Fassung:
- „Kosten der Zwischenfinanzierung dürfen, vorbehaltlich des § 11, nur angesetzt werden, soweit sie auf die Bauzeit bis zur Bezugsfertigkeit entfallen.“
9. In § 9 Abs. 1 wird der Satz 2 durch folgende Sätze 2 und 3 ersetzt:
- „Der Wert der Architekten- und Verwaltungsleistungen des Bauherrn einschließlich seiner Nebenkosten darf mit den Höchstbeträgen nach § 8 Abs. 2 bis 5 angesetzt werden. Erbringt der Bauherr die Leistungen nur zu einem Teil, so darf nur der den Leistungen entsprechende Teil der Höchstbeträge als Eigenleistungen angesetzt werden.“
10. § 11 wird wie folgt geändert und ergänzt:
- a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:
„Änderung der Gesamtkosten, bauliche Änderungen“.
 - b) In Absatz 1 Satz 3 werden die Worte „mit Ausnahme des in § 1 Abs. 1 bezeichneten Wohnraums“ durch die Worte „auf den das Zweite Wohnungsbaugesetz nicht anwendbar ist“ ersetzt.

- c) Absatz 4 wird durch folgende Absätze 4 bis 6 ersetzt:

„(4) Sind

1. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel,
 2. im steuerbegünstigten Wohnungsbau nach der Bezugsfertigkeit
- bauliche Änderungen vorgenommen worden, so dürfen die durch die Änderungen entstehenden Kosten nach den Absätzen 5 und 6 den Gesamtkosten hinzugerechnet werden. Erneuerungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen sind keine baulichen Änderungen.

(5) Die Kosten von baulichen Änderungen dürfen den Gesamtkosten nur hinzugerechnet werden, soweit die Änderungen

1. auf Umständen beruhen, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, oder Wertverbesserungen bewirken
und dem gesamten Wohnraum zugute kommen, für den eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, oder
2. dem Ausbau eines Gebäudeteils oder der Erweiterung dienen,
es sei denn, daß es sich nur um die Vergrößerung eines Teils der Wohnungen handelt, für die eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist.

Wertverbesserungen dürfen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nur berücksichtigt werden, wenn die Bewilligungsstelle ihnen zugestimmt hat.

(6) 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 wird oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessert werden.“

11. § 12 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. die Fremdmittel mit dem Nennbetrag und mit den vereinbarten oder vorgesehenen Auszahlungs-, Zins- und Tilgungsbedingungen, auch wenn sie planmäßig getilgt sind,“.

- b) Absatz 3 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Werden nach § 11 Abs. 4 bis 6 die Kosten von baulichen Änderungen den Gesamtkosten hinzugerechnet, so sind die Mittel, die zur Deckung dieser Kosten dienen, im Finanzierungsplan auszuweisen.“

- c) Absatz 5 erhält folgende Fassung:
- „(5) Sind die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel gemäß § 16 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 vorzeitig zurückgezahlt oder abgelöst worden, so sind die zur Rückzahlung oder Ablösung aufgewandten Finanzierungsmittel an der Stelle der öffentlichen Mittel auszuweisen. Der Betrag des Darlehens, der planmäßig getilgt oder bei der Ablösung erlassen ist, ist unter Hinweis hierauf in der bisherigen Weise auszuweisen.“
12. § 17 wird aufgehoben.
13. § 18 Abs. 2 erhält folgende Fassung:
- „(2) Werden dem Bauherrn Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen, Fremdkapitalkosten, Annuitäten oder Bewirtschaftungskosten für den gesamten Wohnraum gewährt, für den eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, so verringert sich der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen entsprechend. Der verringerte Gesamtbetrag ist auch für die Zeit anzusetzen, in der diese Darlehen oder Zuschüsse für einen Teil des Wohnraums entfallen oder in der sie aus solchen Gründen nicht mehr gewährt werden, die der Bauherr zu vertreten hat.“
14. § 19 wird wie folgt geändert und ergänzt:
- a) In Absatz 1 wird das Wort „nachhaltig“ gestrichen.
- b) Absatz 4 erhält folgende Fassung:
- „(4) Tilgungen dürfen als Kapitalkosten nur nach § 22 angesetzt werden.“
- c) Dem Absatz 4 wird folgender Absatz 5 angefügt:
- „(5) Dienen Finanzierungsmittel zur Deckung von Gesamtkosten, mit deren Entstehen sicher gerechnet werden kann, die aber bis zur Bezugsfertigkeit nicht entstanden sind, dürfen Kapitalkosten hierfür nicht vor dem Entstehen dieser Gesamtkosten angesetzt werden.“
15. § 20 Abs. 3 erhält folgende Fassung:
- „(3) Ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes aufzustellen, so dürfen die Zinsen für die Eigenleistungen nach dem Zinssatz angesetzt werden, der mit dem Darlehens- oder Zuschußgeber vereinbart ist; mindestens jedoch mit 4 vom Hundert für den Teil der Eigenleistungen, der 15 vom Hundert der Gesamtkosten nicht übersteigt, und mit dem im Zeitpunkt der Bewilligung der Wohnungsfürsorgemittel marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken für den übersteigenden Teil der Eigenleistungen.“
16. In § 21 Abs. 3 erhält der Satz 2 folgende Fassung:
- „Der niedrigere Zinssatz bleibt maßgebend
1. nach der planmäßigen Tilgung des Fremdmittels,
 2. nach der Ersetzung des Fremdmittels durch andere Mittel, deren Kapitalkosten höher sind, wenn die Ersetzung auf Umständen beruht, die der Bauherr zu vertreten hat; § 23 Abs. 5 bleibt unberührt.“
17. § 22 erhält folgende Fassung:
- „§ 22
- Zinssatz bei erhöhten Tilgungen
- (1) Bei unverzinslichen Fremdmitteln, deren Tilgungssatz 1 vom Hundert übersteigt, dürfen Tilgungen als Kapitalkosten angesetzt werden (Zinssatz); das gleiche gilt, wenn der Zinssatz niedriger als 4 vom Hundert ist.
- (2) Der Ansatz für Zinssatz darf bei den einzelnen Fremdmitteln deren Tilgung nicht überschreiten und zusammen mit dem Ansatz für Zinsen nicht höher sein als der Betrag, der sich aus einer Verzinsung des Fremdmittels mit 4 vom Hundert ergibt. Die Summe aller Ansätze für Zinssatz darf auch nicht die Summe der Tilgungen übersteigen, die aus der gesamten Abschreibung nicht gedeckt werden können (erhöhte Tilgungen).
- (3) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau sind Ansätze für Zinssatz nur insoweit zulässig, als die Bewilligungsstelle zustimmt.
- (4) Auf Mietvorauszahlungen und Mieterdarlehen sind die Vorschriften über den Zinssatz nicht anzuwenden.“
18. § 23 wird wie folgt geändert und ergänzt:
- a) In Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „nachhaltig“ und in Absatz 2 wird das Wort „nachhaltigen“ gestrichen.
- b) In Absatz 3 Satz 1 werden nach dem Wort „Finanzierungsmittel“ das Komma und die Worte „soweit die Erhöhung die Kapitalkosten der getilgten Finanzierungsmittel nicht übersteigt“ gestrichen. Dem Satz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:
- „Auf eine Erhöhung der Zinsen und Tilgungen nach den §§ 18 a bis 18 e des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 oder nach § 44 Abs. 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ist Absatz 1 jedoch anzuwenden.“
- c) Absatz 5 erhält folgende Fassung:
- „(5) Werden an der Stelle der als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel nach § 12 Abs. 5 andere Mittel ausgewiesen, dürfen als Kapitalkosten der neuen Mittel Zinsen nach Absatz 4 Satz 1 angesetzt werden, jedoch keine höhere Verzinsung als 4 vom Hundert,

solange der Wohnraum als öffentlich gefördert gilt. Bei einer Ablösung des Darlehens ist der Ansatz von Kapitalkosten für den erlassenen Darlehensbetrag unzulässig."

d) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

„(6) Werden nach § 11 Abs. 4 bis 6 die Kosten von baulichen Änderungen den Gesamtkosten 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 marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt. Sind die Kosten 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 und im steuerbegünstigten und frei finanzierten Wohnungsbau, der mit Wohnungsfürsorge Mitteln gefördert worden ist, nur unter entsprechender Anwendung des § 20 Abs. 3 angesetzt werden.“

19. § 24 Abs. 4 wird aufgehoben.

20. § 26 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 werden die Worte „85 Deutsche Mark“ durch die Worte „100 Deutsche Mark“ ersetzt.
- b) In Absatz 3 werden die Worte „15 Deutsche Mark“ durch die Worte „20 Deutsche Mark“ ersetzt.

21. § 27 erhält folgende Fassung:

„§ 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, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Der Ermittlung der Betriebskosten ist die dieser Verordnung beigefügte Anlage 3 „Aufstellung der Betriebskosten“ zugrunde zu legen.

(2) Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers (Erbbauberechtigten), durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrage angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte.

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

(4) Soweit Betriebskosten durch eine Umlage nach den für die Ermittlung der Miete maß-

gebenden Vorschriften gedeckt werden, dürfen sie in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht angesetzt werden.“

22. § 29 erhält folgende Fassung:

„§ 29

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen, Umlagen und Zuschlägen oder durch Leerstellen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfaßt auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. Das Mietausfallwagnis darf höchstens mit 2 vom Hundert der Erträge im Sinne des § 31 Abs. 1 Satz 1 angesetzt werden. Soweit die Deckung von Ausfällen anders, namentlich durch einen Anspruch auf Erstattung gegenüber einem Dritten, gesichert ist, darf kein Mietausfallwagnis angesetzt werden.“

23. § 30 wird wie folgt geändert und ergänzt:

- a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „auf die Dauer“ gestrichen.
- b) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

„(4) Werden nach § 11 Abs. 4 bis 6 die Kosten von baulichen Änderungen den Gesamtkosten hinzugerechnet, so dürfen die infolge der Änderungen entstehenden Bewirtschaftungskosten den anderen Bewirtschaftungskosten hinzugerechnet werden. Für die entstehenden Abschreibungen und Instandhaltungskosten gelten § 25 und § 28 Abs. 2 bis 6 entsprechend.“

24. § 31 wird wie folgt geändert und ergänzt:

- a) Die Absätze 1 und 2 erhalten folgende Fassung:

„(1) Erträge sind die Einnahmen aus Mieten, Pachten und Vergütungen, die bei ordentlicher Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit nachhaltig erzielt werden können. Umlagen und Zuschläge, die zulässigerweise neben der Einzelmiete erhoben werden, bleiben als Ertrag unberücksichtigt.“

(2) Als Ertrag gilt auch der Miet- oder Nutzungswert von Räumen oder Flächen, die vom Eigentümer (Erbbauberechtigten) selbst benutzt werden oder auf Grund eines anderen Rechtsverhältnisses als Miete oder Pacht überlassen sind.“

- b) Die Absätze 3 und 4 werden gestrichen.
- c) Absatz 5 wird Absatz 3. Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden durch folgenden Satz 2 ersetzt:

„Aus dem nach Abzug der Vergütungen verbleibenden Betrag ist die Miete nach den für ihre Ermittlung maßgebenden Vorschriften zu berechnen.“

25. § 32 wird wie folgt geändert und ergänzt:

a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit steuerbegünstigten oder frei finanzierten Wohnraum, für den eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 87a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes aufzustellen ist, und anderen steuerbegünstigten oder frei finanzierten Wohnraum, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung als Teilwirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen.“

b) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

„(4) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderten Wohnraum ist in der 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 durch eine unterschiedliche Gewährung der öffentlichen Mittel eine stärkere oder länger dauernde Senkung der laufenden Aufwendungen erzielt werden soll.“

c) Absatz 5 Satz 1 erster Halbsatz erhält folgende Fassung:

„Wird eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderten Wohnraum 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.“

26. § 34 wird wie folgt geändert und ergänzt:

a) In Absatz 3 wird dem Satz 3 folgender Satz 4 angefügt:

„In der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für den vorhanden gewesenen Wohnraum sind die bisherigen Gesamtkosten um die darin enthaltenen Kosten der verwendeten Gebäudeteile und, soweit sie bei Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung zu berücksichtigen sind, auch um die anteiligen Kosten des Baugrundstücks zu verringern.“

b) Dem Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Sind Zubehörräume von öffentlich geförderten Wohnungen ausgebaut worden, so sind abweichend von Absatz 3 in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für den vorhanden gewesenen Wohnraum die bisherigen Gesamtkosten um den dem Ausbau zuzurechnenden Anteil zu verringern. Er ist nach den Absätzen 1 und 2 zu berechnen. Sind die Zubehörräume zu Wohnraum ausgebaut worden, kann der Anteil des Ausbaues mit Zustimmung der Bewilligungsstelle auch in der Weise berechnet werden, daß die bisherigen Gesamtkosten nach Abzug von 50 vom Hun-

dert der Kosten der Gebäude und der Baunebenkosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufgeteilt werden.“

27. In § 36 Abs. 2 Satz 3 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt. Danach wird folgender Halbsatz angefügt: „ist auch für den vorhanden gewesenen Wohnraum eine Teilwirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, so dürfen Bewirtschaftungskosten nur nach den Sätzen 1 und 2 angesetzt werden.“

28. In § 37 Abs. 4 werden die Worte „für die Zeit, in der die Vermietung dieses Wohnraums infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt,“ gestrichen.

29. § 39 erhält folgende Fassung:

„§ 39

Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung

(1) In der vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung ist die Ermittlung der laufenden Aufwendungen sowie die Gegenüberstellung der laufenden Aufwendungen und der Erträge in vereinfachter Form zulässig. Die vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung kann auch als Auszug aus einer Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt werden. Der Auszug aus einer Wirtschaftlichkeitsberechnung muß enthalten

1. die Bezeichnung des Gebäudes,
2. die Höhe der einzelnen laufenden Aufwendungen,
3. die Darlehen und Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen für den gesamten Wohnraum,
4. die Mieten und Pachten, den entsprechenden Miet- oder Nutzwert und die Vergütungen.

(2) Absatz 1 Satz 3 ist sinngemäß anzuwenden, wenn der Auszug zur Berechnung einer Mieterhöhung nach § 10 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 aufgestellt wird. Aus dem Auszug muß auch die Erhöhung der einzelnen laufenden Aufwendungen erkennbar werden.“

30. § 39a wird wie folgt geändert und ergänzt:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Ist bereits eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt worden und haben sich nach diesem Zeitpunkt laufende Aufwendungen geändert, so kann eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Weise aufgestellt werden, daß die bisherige Wirtschaftlichkeitsberechnung um eine Zusatzberechnung ergänzt wird, in der die Erhöhung oder Verringerung der einzelnen laufenden Aufwendungen ermittelt und der Erhöhung oder Verringerung der Erträge gegenübergestellt wird. Eine Zusatzberechnung kann auch auf-

gestellt werden, wenn die in § 18 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Darlehen oder Zuschüsse nicht mehr oder nur in verminderter Höhe gewährt werden und der Vermieter den Wegfall oder die Verminderung nicht zu vertreten hat."

- b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Hat der Vermieter den Änderungsbetrag zur Vergleichsmiete nach § 12 oder nach § 14 Abs. 6 der Neubaumietenverordnung 1970 zu ermitteln, sind die einzelnen laufenden Aufwendungen nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel zusammenzustellen und eine Zusatzberechnung nach Absatz 1 aufzustellen. Dabei bleiben Änderungen der laufenden Aufwendungen, die sich nicht auf den Wohnraum beziehen, dessen Vergleichsmiete zu ermitteln ist, unberücksichtigt. Enthält das Gebäude neben dem öffentlich geförderten Wohnraum auch anderen Wohnraum oder Geschäftsraum, sind die laufenden Aufwendungen und die Zusatzberechnung entsprechend § 37 aufzustellen.“

- c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3. In dem neuen Absatz 3 wird das Wort „Wertverbesserungen“ jeweils durch die Worte „bauliche Änderungen“ ersetzt.

- d) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Hat der Vermieter den Erhöhungsbetrag zur Vergleichsmiete nach § 13 der Neubaumietenverordnung 1970 für sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen zu ermitteln, so ist eine Zusatzberechnung nach Absatz 3 Satz 2 aufzustellen.“

31. § 40d wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 4 Satz 1 wird das Wort „nachhaltig“ gestrichen.

- b) In Absatz 5 wird das Wort „nachhaltigen“ gestrichen.

- c) Absatz 7 erhält folgende Fassung:

„(7) Werden nach § 11 Abs. 4 bis 6 den Gesamtkosten die Kosten von baulichen Änderungen 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 überschreiten, der sich aus der Verzinsung zu dem bei Fertigstellung der baulichen Änderungen marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt.“

32. In § 41 Abs. 2 werden die Worte „130 Deutsche Mark“ durch die Worte „150 Deutsche Mark“ ersetzt.

33. In § 42 Abs. 2 wird dem Satz 1 folgender Satz 2 angefügt:

„Die Wohnfläche eines untervermieteten Teils einer Wohnung ist entsprechend zu berechnen.“

34. In § 44 Abs. 1 Nr. 2 wird hinter dem Wort „Wintertgärten“ ein Komma gesetzt und danach das Wort „Schwimmbädern“ eingefügt.

35. § 48 wird aufgehoben.

Artikel 2

Änderung und Ergänzung der Anlagen zur Zweiten Berechnungsverordnung

1. Die Anlage 1 zur Zweiten Berechnungsverordnung wird wie folgt geändert und ergänzt:

- a) In II. 1. wird hinter dem Komma nach dem Wort „Luftschutzanlagen“ das Wort „Luftschutzvorsorgeanlagen,“ eingefügt.

- b) In II. 3. d) aa) werden die Worte „Wertberechnungs-, Bereitstellungs- und Bearbeitungsgebühren“ durch die Worte „Wertberechnungs- und Bearbeitungsgebühren, Bereitstellungskosten“ ersetzt.

- c) II. 3. d) bb) erhält folgende Fassung:

„Fremdkapitalkosten und Erbbauzinsen, die auf die Bauzeit entfallen,“.

- d) In II. 3. d) cc) werden hinter dem Wort „Zwischenfinanzierungsmittel“ die Worte „einschließlich der gestundeten Geldbeschaffungskosten (Disagiodarlehen)“ eingefügt.

2. Folgende Anlage 3 wird der Zweiten Berechnungsverordnung beigelegt:

„Anlage 3

(zu § 27 Abs. 1)

Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit laufend entstehen, es sei denn, daß sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden.

1. **Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks**

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.

2. **Die Kosten der Wasserversorgung**

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs und die Zählermiete, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungstoffe.

3. **Die Kosten**

- a) **des Betriebs der zentralen Heizungsanlage;**

hierzu gehören die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereit-

schaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern und die Kosten für Messungen von Immissionen;

oder

b) **des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;**

hierzu gehören die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;

oder

c) **der Versorgung mit Fernwärme;**

hierzu gehören die Kosten der Wärmelieferung von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage und die Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlagen, namentlich des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums sowie die Kosten der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern.

4. Die Kosten

a) **des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;**

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2 und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 3 Buchstabe a, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

b) **der Versorgung mit Fernwarmwasser;**

hierzu gehören die Kosten für die Lieferung des Warmwassers und des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend Nummer 3 Buchstabe c, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

c) **der Reinigung und Wartung von Warmwassergeäten;**

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.

5. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwa-

chung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

6. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.

7. Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

8. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für das Sauberhalten der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

9. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen und von Zugängen und Zufahrten, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen.

10. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

11. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung.

12. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- oder Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank oder den Aufzug.

13. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.

Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen persönliche Kosten nach den Nummern 2 bis 9 nicht angesetzt werden.

14. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann.

15. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

16. Sonstige Betriebskosten

Das sind die in den Nummern 1 bis 15 nicht genannten Betriebskosten, die mit der Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit unmittelbar zusammenhängen, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.“

Artikel 3**Bekanntmachung**

Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen wird ermächtigt, die Zweite Berechnungsverordnung in der sich aus den Artikeln 1 und 2 dieser Verordnung ergebenden Fassung mit neuem Datum bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

Artikel 4**Aufhebung der Ersten Berechnungsverordnung**

Die Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz (Erste Berechnungsverordnung — I. BVO) vom 20. November 1950/17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. 1950 S. 753; 1957 I S. 1719), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 738), wird aufgehoben.

Artikel 5**Geltung in Berlin**

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzblatt I S. 1) in Verbindung mit § 53 des Ersten Wohnungsbaugesetzes, § 125 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und § 33 a des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 auch im Land Berlin.

Artikel 6**Geltung im Saarland**

Diese Verordnung gilt nicht im Saarland.

Artikel 7**Inkrafttreten und Geltungsdauer**

1. Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1971 in Kraft.
2. § 4 a Abs. 1 Satz 4 tritt am 31. Dezember 1972 außer Kraft.

Bonn, den 14. Dezember 1970

Der Bundeskanzler
Brandt

Der Bundesminister
für Städtebau und Wohnungswesen
Lauritzen

Der Bundesminister für Wirtschaft
Schiller

Bekanntmachung
der Neufassung der Zweiten Berechnungsverordnung
Vom 14. Dezember 1970

Auf Grund des Artikels 3 der Verordnung zur Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung vom 14. Dezember 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 1672) wird nachstehend der Wortlaut der Zweiten Berechnungsverordnung in der vom 1. Januar 1971 an geltenden Fassung bekanntgemacht, wie sie sich aus der oben angeführten Änderungsverordnung und aus der Verordnung vom 20. Dezember 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 1298) ergibt.

Die Rechtsvorschriften sind auf Grund

des § 54 a Abs. 3 und des § 105 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 1617), zuletzt geändert durch das Wohnungsbauprüfungsgesetz vom 17. Juli 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 821),

des § 48 Abs. 1 und 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047), zuletzt geändert durch das Wohnungsbauprüfungsgesetz vom 17. Juli 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 821),

und des § 28 Abs. 1 und 4 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1968 (Bundesgesetzblatt I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher und wohnungsrechtlicher Vorschriften in der Freien und Hansestadt Hamburg sowie in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München vom 18. Juni 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 786),

von der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates

sowie auf Grund des § 32 Satz 1, des § 6 Abs. 3 und des § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz — in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 437), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Reform des Strafrechts vom 25. Juni 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 645),

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 14. Dezember 1970

Der Bundesminister
für Städtebau und Wohnungswesen
Lauritzen

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

in der Fassung vom 14. Dezember 1970

Inhaltsübersicht

Teil I	§	Vierter Abschnitt	§
Allgemeine Vorschriften		Laufende Aufwendungen und Erträge	
Anwendungsbereich der Verordnung	1	Laufende Aufwendungen	18
Aufgehoben	1 a	Kapitalkosten	19
Aufgehoben	1 b	Eigenkapitalkosten	20
Aufgehoben	1 c	Fremdkapitalkosten	21
Aufgehoben	1 d	Zinssatz bei erhöhten Tilgungen	22
		Anderung der Kapitalkosten	23
		Marktüblicher Zinssatz für erste Hypotheken	23 a
		Bewirtschaftungskosten	24
		Abschreibung	25
		Verwaltungskosten	26
		Betriebskosten	27
		Instandhaltungskosten	28
		Mietausfallwagnis	29
		Anderung der Bewirtschaftungskosten	30
		Erträge	31
Teil II		Fünfter Abschnitt	
Wirtschaftlichkeitsberechnung		Besondere Arten	
Erster Abschnitt		der Wirtschaftlichkeitsberechnung	
Gegenstand, Gliederung und Aufstellung der Berechnung			
Gegenstand der Berechnung	2	Voraussetzungen für besondere Arten der Wirtschaftlichkeitsberechnung	32
Gliederung der Berechnung	3	Teilwirtschaftlichkeitsberechnung	33
Maßgebende Verhältnisse für die Aufstellung der Berechnung	4	Gesamtkosten in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung	34
Berücksichtigung von Änderungen bei Aufstellung der Berechnung	4 a	Finanzierungsmittel in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung	35
Berechnung für steuerbegünstigten Wohnraum, der mit Annuitätzuschüssen gefördert ist	4 b	Laufende Aufwendungen und Erträge in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung	36
Berechnung des angemessenen Kaufpreises aus den Gesamtkosten	4 c	Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung	37
		Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen ..	38
		Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung	39
		Zusatzberechnung	39 a
Zweiter Abschnitt			
Berechnung der Gesamtkosten			
Gliederung der Gesamtkosten	5		
Kosten des Baugrundstücks	6		
Baukosten	7		
Baunebenkosten	8		
Sach- und Arbeitsleistungen	9		
Leistungen gegen Renten	10		
Anderung der Gesamtkosten, bauliche Änderungen	11		
Nicht feststellbare Gesamtkosten	11 a		
Dritter Abschnitt			
Finanzierungsplan			
Inhalt des Finanzierungsplanes	12		
Fremdmittel	13	Teil III	
Verlorene Baukostenzuschüsse	14	Lastenberechnung	
Eigenleistungen	15	Lastenberechnung	40
Ersatz der Eigenleistung	16	Aufstellung der Lastenberechnung durch den Bauherrn	40 a
Aufgehoben	17	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

	§
Überholt	47
Aufgehoben	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 den §§ 11 a und 34 Abs. 1): Auszug aus dem Normblatt DIN 277 des Deutschen Normen- ausschusses, Fachnormenausschuß Bauwesen
Anlage 3 (zu § 27 Abs. 1): Aufstellung der Betriebskosten

Teil I
Allgemeine Vorschriften

§ 1

Anwendungsbereich der Verordnung

- (1) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn
1. die Wirtschaftlichkeit, Belastung, Wohnfläche oder der angemessene Kaufpreis für öffentlich geförderten Wohnraum bei Anwendung des Zweiten Wohnungsbau-gesetzes oder des Wohnungsbindungsgesetzes 1965,
 2. die Wirtschaftlichkeit oder Wohnfläche für steuerbegünstigten oder frei finanzierten Wohnraum bei Anwendung des Zweiten Wohnungsbau-gesetzes,
 3. die Wirtschaftlichkeit, Wohnfläche oder der an-gemessene Kaufpreis bei Anwendung der Verordnung zur Durchfüh-rung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu berechnen ist.

(2) Diese Verordnung ist ferner anzuwenden, wenn in anderen Rechtsvorschriften die Anwendung vorgeschrieben oder vorausgesetzt ist. Das gleiche gilt, wenn in anderen Rechtsvorschriften die An-wendung der Ersten Berechnungsverordnung vor-geschrieben oder vorausgesetzt ist.

§ 1 a

(aufgehoben)

§ 1 b

(aufgehoben)

§ 1 c

(aufgehoben)

§ 1 d

(aufgehoben)

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 Aufwen-dungen zu ermitteln und den Erträgen gegenüber-zustellen.

(2) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist für das Gebäude, das den Wohnraum enthält, aufzustellen. Sie ist für eine Mehrheit solcher Gebäude aufzu-stellen, wenn sie eine Wirtschaftseinheit bilden. Eine Wirtschaftseinheit ist eine Mehrheit von Ge-bäuden, die demselben Eigentümer gehören, in örtlichem Zusammenhang stehen und deren Errich-tung ein einheitlicher Finanzierungsplan zugrunde gelegt worden ist oder zugrunde gelegt werden soll. Ob der Errichtung einer Mehrheit von Gebäuden ein einheitlicher Finanzierungsplan zugrunde gelegt werden soll, bestimmt der Bauherr. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann die Be-willigungsstelle die Bewilligung öffentlicher Mittel davon abhängig machen, daß der Bauherr eine andere Bestimmung über den Gegenstand der Be-rechnung 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 in-soweit eine neue Wirtschaftseinheit.

(3) In die Wirtschaftlichkeitsberechnung sind außer dem Gebäude oder der Wirtschaftseinheit auch zugehörige Nebengebäude, Anlagen und Ein-richtungen sowie das Baugrundstück einzubeziehen. Das Baugrundstück besteht aus den überbauten und

den dazugehörigen Flächen, soweit sie einen angemessenen Umfang nicht überschreiten; bei einer Kleinsiedlung gehört auch die Landzulage dazu.

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

(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 bauliche Änderungen vorgenommen worden sind und ein anderer Ansatz in dieser Verordnung vorgeschrieben oder zugelassen ist oder
3. laufende Aufwendungen nicht oder nur in geringerer Höhe, als in dieser Verordnung vorgeschrieben oder zugelassen ist, in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist oder
4. der Ansatz von laufenden Aufwendungen nach dieser Verordnung nicht mehr oder nur in geringerer Höhe zulässig ist.

In den Fällen der Nummern 3 und 4 bleiben die Gesamtkosten und die Finanzierungsmittel unverändert. Nummer 3 ist bei Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. August 1968, jedoch nach der Mietpreisfreigabe oder erstmalig nach dem 31. Juli 1968 bewilligt worden sind, erst nach dem Ablauf von 6 Jahren seit der Bezugsfertigkeit anzuwenden, es sei denn, daß eine kürzere Frist bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel vereinbart worden ist. Im Land Berlin, in der Freien und Hansestadt Hamburg, in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München ist Nummer 3 bis zum 31. Dezember 1972 nicht anzuwenden bei Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel erstmalig in der Zeit vom 1. Januar 1957 bis zum 31. Juli 1968 bewilligt worden sind.

(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 bauliche Änderungen 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 bauliche Änderungen zum Gegenstand haben, ergibt.

(4) Haben sich im steuerbegünstigten Wohnungsbau die Gesamtkosten, Finanzierungsmittel oder laufenden Aufwendungen nach der Bezugsfertigkeit geändert oder sind bauliche Änderungen 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.

§ 4b

Berechnung für steuerbegünstigten Wohnraum, der mit Annuitätzuschüssen gefördert ist

(1) Ist die Wirtschaftlichkeit für steuerbegünstigte Wohnungen, die mit Annuitätzuschüssen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden und nach dem 31. Dezember 1966 bezugsfertig geworden sind, zu berechnen, so sind die Vorschriften für öffentlich geförderte Wohnungen entsprechend anzuwenden. Bei der entsprechenden Anwendung von § 4 Abs. 1 sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bewilligung der Annuitätzuschüsse zugrunde zu legen.

(2) Sind die in Absatz 1 bezeichneten Wohnungen auch mit einem Darlehen oder einem Zuschuß aus Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden, so sind die Vorschriften für steuerbegünstigte Wohnungen mit den Maßgaben aus § 6 Abs. 1 Satz 4 und § 20 Abs. 3 anzuwenden.

§ 4c

Berechnung des angemessenen Kaufpreises aus den Gesamtkosten

Ist in Fällen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 3 der angemessene Kaufpreis zu berechnen, so sind die Vorschriften der §§ 4 und 4a bei der Ermittlung der Gesamtkosten, der Kosten des Baugrundstücks oder der Baukosten entsprechend anzuwenden, soweit sich aus § 54a Abs. 2 Satz 2 letzter Halbsatz des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder aus § 14 Abs. 2 Satz 3 der Durchführungsverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz nichts anderes ergibt.

Im übrigen sind die Gesamtkosten, die Kosten des Baugrundstücks und die Baukosten nach den §§ 5 bis 11 a zu ermitteln.

Zweiter Abschnitt

Berechnung der Gesamtkosten

§ 5

Gliederung der Gesamtkosten

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

(2) Kosten des Baugrundstücks sind der Wert des Baugrundstücks, die Erwerbskosten und die Erschließungskosten. Kosten, die im Zusammenhang mit einer das Baugrundstück betreffenden freiwilligen oder gesetzlich geregelten Umlegung, Zusammenlegung oder Grenzregelung (Bodenordnung) entstehen, gehören zu den Erwerbskosten, außer den Kosten der dem Bauherrn dabei obliegenden Verwaltungsleistungen. Bei einem Erbbaugrundstück sind Kosten des Baugrundstücks nur die dem Erbbauberechtigten entstehenden Erwerbs- und Erschließungskosten; 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). Im steuerbegünstigten Wohnungsbau dürfen neben dem Verkehrswert Kosten der Zwischenfinanzierung, Kapitalkosten und Steuerbelastungen des Baugrundstücks, die auf die Bauzeit fallen, nicht angesetzt werden. Ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 87a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes aufzustellen, so darf der Bauherr den Wert des Baugrundstücks nach Satz 1 ansetzen, soweit nicht mit dem Darlehens- oder Zuschußgeber vertraglich ein anderer Ansatz vereinbart ist.

(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 anstelle 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 Herabsetzungsstichtag ergibt.

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

§ 8

Baunebenkosten

(1) Auf die Ansätze für die Kosten der Architekten, Ingenieure und anderer Sonderfachleute, die Kosten der Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens und die damit zusammenhängenden Nebenkosten ist § 7 Abs. 1 Satz 1 und 2 anzuwenden.

(2) Als Kosten der Architektenleistungen dürfen höchstens die nach der Gebührenordnung für Architekten zulässigen Beträge in der für das Bauvorhaben zutreffenden Bauklasse angesetzt werden. Als Kosten der Verwaltungsleistungen dürfen höchstens die sich nach den Absätzen 3 bis 5 ergebenden Beträge angesetzt werden.

(3) Der Berechnung des Höchstbetrages für die gesamten Kosten der Verwaltungsleistungen ist ein Vomhundertsatz der Baukosten ohne Baunebenkosten und, soweit der Bauherr die Erschließung auf eigene Rechnung durchführt, auch der Erschließungskosten zugrunde zu legen, und zwar bei Kosten in der Stufe

- | | | |
|--------|--|-------------------|
| 1. bis | 50 000 Deutsche Mark einschließlich | 3,00 vom Hundert, |
| 2. bis | 100 000 Deutsche Mark einschließlich | 2,75 vom Hundert, |
| 3. bis | 200 000 Deutsche Mark einschließlich | 2,50 vom Hundert, |
| 4. bis | 350 000 Deutsche Mark einschließlich | 2,25 vom Hundert, |
| 5. bis | 550 000 Deutsche Mark einschließlich | 2,00 vom Hundert, |
| 6. bis | 800 000 Deutsche Mark einschließlich | 1,75 vom Hundert, |
| 7. bis | 1 100 000 Deutsche Mark einschließlich | 1,50 vom Hundert, |

8. bis 1 500 000 Deutsche Mark einschließlich
1,25 vom Hundert,
9. über 1 500 000 Deutsche Mark
1,00 vom Hundert.

Die 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 Familienheims Selbsthilfe in Höhe von mehr als 10 vom Hundert der Baukosten geleistet wird.

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

(4) Statt des Höchstbetrages, der sich aus den nach Absatz 3 Satz 1 maßgebenden Kosten und dem Vomhundertsatz der entsprechenden Kostenstufe ergibt, darf der Höchstbetrag der vorangehenden Kostenstufe gewählt werden. Die aus Absatz 3 Satz 2 und 3 folgenden Erhöhungen werden hinzugerechnet.

(5) Wird der angemessene Kaufpreis nach § 4 c für Teile einer Wirtschaftseinheit aus den Gesamtkosten ermittelt, so sind für die Berechnung des Höchstbetrages nach den Absätzen 3 und 4 die Kosten für das einzelne Gebäude 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 auf die Bauzeit bis zur Bezugsfertigkeit entfallen.

§ 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. Der Wert der Architekten- und Verwaltungsleistungen des Bauherrn einschließlich seiner Nebenkosten darf mit den Höchstbeträgen nach § 8 Abs. 2 bis 5 angesetzt werden. Erbringt der Bauherr die Leistungen nur zu einem Teil, so darf nur der den Leistungen entsprechende Teil der Höchstbeträge als Eigenleistungen angesetzt werden.

(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, bauliche Änderungen

(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, auf den das Zweite Wohnungsbaugesetz nicht anwendbar ist, 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 Bezugfertigkeit Kosten der Zwischenfinanzierung ergeben, welche die für die endgültigen Finanzierungsmittel nach den §§ 19 bis 23a 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,
2. im steuerbegünstigten Wohnungsbau nach der Bezugfertigkeit

bauliche Änderungen vorgenommen worden, so dürfen die durch die Änderungen entstehenden Kosten nach den Absätzen 5 und 6 den Gesamtkosten hinzugerechnet werden. Erneuerungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen sind keine baulichen Änderungen.

(5) Die Kosten von baulichen Änderungen dürfen den Gesamtkosten nur hinzugerechnet werden, soweit die Änderungen

1. auf Umständen beruhen, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, oder Wertverbesserungen bewirken und dem gesamten Wohnraum zugute kommen, für den eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, oder
2. dem Ausbau eines Gebäudeteils oder der Erweiterung dienen,
es sei denn, daß es sich nur um die Vergrößerung eines Teils der Wohnungen handelt, für die eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist.

Wertverbesserungen dürfen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nur berücksichtigt werden, wenn die Bewilligungsstelle ihnen zugestimmt hat.

(6) 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 wird oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessert werden.

§ 11 a

Nicht feststellbare Gesamtkosten

Sind die Bau-, Erwerbs- oder Erschließungskosten nach § 6 Abs. 4 und 5, den §§ 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 beigefügt 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 dem Nennbetrag und mit den vereinbarten oder vorgesehenen Auszahlungs-, Zins- und Tilgungsbedingungen, auch wenn sie planmäßig getilgt sind,
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 bis 6 die Kosten von baulichen Änderungen den Gesamtkosten hinzugerechnet, so sind die Mittel, die zur Deckung dieser Kosten dienen, im Finanzierungsplan 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 Bezugfertigkeit

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 die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel gemäß § 16 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 vorzeitig zurückgezahlt oder abgelöst worden, so sind die zur Rückzahlung oder Ablösung aufgewandten Finanzierungsmittel an der Stelle der öffentlichen Mittel auszuweisen. Der Betrag des Darlehens, der planmäßig getilgt oder bei der Ablösung erlassen ist, ist unter Hinweis hierauf in der bisherigen Weise auszuweisen.

(6) Ist die Verbindlichkeit aus einem Aufbaudarlehen, das dem Bauherrn gewährt worden ist, nach Zuerkennung des Anspruchs auf Hauptent-

schädigung 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 Zweiten Wohnungsbaugesetzes zulässig ist,
2. auf dem Baugrundstück nicht dinglich gesicherte Fremdmittel,
3. im Range nach dem der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehen auf dem Baugrundstück dinglich gesicherte Fremdmittel,
4. der Restfinanzierung dienende öffentliche Baudarlehen.

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

§ 17

(aufgehoben)

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 dem Bauherrn Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen, Fremdkapitalkosten, Annuitäten oder Bewirtschaftungskosten für den gesamten Wohnraum gewährt, für den eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, so verringert sich der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen entsprechend. Der verringerte Gesamtbetrag ist auch für die Zeit anzusetzen, in der diese Darlehen oder Zuschüsse für einen Teil des Wohnraums entfallen oder in der sie aus solchen Gründen nicht mehr gewährt werden, die der Bauherr zu vertreten hat.

§ 19

Kapitalkosten

(1) Kapitalkosten sind die Kosten, die sich aus der Inanspruchnahme der im Finanzierungsplan ausgewiesenen Finanzierungsmittel 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) Tilgungen dürfen als Kapitalkosten nur nach § 22 angesetzt werden.

(5) Dienen Finanzierungsmittel zur Deckung von Gesamtkosten, mit deren Entstehen sicher gerechnet werden kann, die aber bis zur Bezugsfertigkeit nicht entstanden sind, dürfen Kapitalkosten hierfür nicht vor dem Entstehen dieser Gesamtkosten 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) Ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes aufzustellen, so dürfen die Zinsen für die Eigenleistungen nach dem Zinssatz angesetzt werden, der mit dem Darlehens- oder Zuschußgeber vereinbart ist, mindestens jedoch mit 4 vom Hundert für den Teil der Eigenleistungen, der 15 vom Hundert der Gesamtkosten nicht übersteigt, und mit dem im Zeitpunkt der Bewilligung der Wohnungsfürsorgemittel marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken für den übersteigenden Teil der Eigenleistungen.

§ 21

Fremdkapitalkosten

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

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

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

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

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

1. nach der planmäßigen Tilgung des Fremdmittels,
2. nach der Ersetzung des Fremdmittels durch andere Mittel, deren Kapitalkosten höher sind, wenn die Ersetzung auf Umständen beruht, die der Bauherr zu vertreten hat; § 23 Abs. 5 bleibt unberührt.

(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

Zinssatz bei erhöhten Tilgungen

(1) Bei unverzinslichen Fremdmitteln, deren Tilgungssatz 1 vom Hundert übersteigt, dürfen Tilgungen als Kapitalkosten angesetzt werden (Zinssatz); das gleiche gilt, wenn der Zinssatz niedriger als 4 vom Hundert ist.

(2) Der Ansatz für Zinssatz darf bei den einzelnen Fremdmitteln deren Tilgung nicht überschreiten und zusammen mit dem Ansatz für Zinsen nicht höher sein als der Betrag, der sich aus einer Verzinsung des Fremdmittels mit 4 vom Hundert ergibt. Die Summe aller Ansätze für Zinssatz darf auch nicht die Summe der Tilgungen übersteigen, die aus der gesamten Abschreibung nicht gedeckt werden können (erhöhte Tilgungen).

(3) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau sind Ansätze für Zinssatz nur insoweit zulässig, als die Bewilligungsstelle zustimmt.

(4) Auf Mietvorauszahlungen und Mieterdarlehen sind die Vorschriften über den Zinssatz nicht anzuwenden.

§ 23

Anderung der Kapitalkosten

(1) Hat sich der Zins- oder Tilgungssatz für ein Fremdmittel 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 Änderung der in § 21 Abs. 4 bezeichneten Fremdkapitalkosten gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Absatz 1 gilt nicht bei einer Erhöhung der Zinsen oder Tilgungen für das der nachstelligten Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen nach Tilgung anderer Finanzierungsmittel. Auf eine Erhöhung der Zinsen und Tilgungen nach den §§ 18 a bis 18 e des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 oder nach § 44 Abs. 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbau-gesetzes ist Absatz 1 jedoch anzuwenden.

(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) Werden an der Stelle der als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel nach § 12 Abs. 5 andere Mittel ausgewiesen, dürfen als Kapitalkosten der neuen Mittel Zinsen nach Absatz 4 Satz 1 angesetzt werden, jedoch keine höhere Verzinsung als 4 vom Hundert, solange der Wohnraum als öffentlich ge-

fördert gilt. Bei einer Ablösung des Darlehens ist der Ansatz von Kapitalkosten für den erlassenen Darlehensbetrag unzulässig.

(6) Werden nach § 11 Abs. 4 bis 6 die Kosten von baulichen Änderungen den Gesamtkosten hinzuge-rechnet, 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 markt-üblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt. Sind die Kosten durch eigene Mittel des Bauherrn gedeckt worden, so dürfen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau Zinsen nur unter entspre- chender Anwendung des § 20 Abs. 2 Satz 2 und im steuerbegünstigten und frei finanzierten Wohnungs- bau, der mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden ist, nur unter entsprechender Anwendung des § 20 Abs. 3 angesetzt werden.

§ 23 a

Marktüblicher Zinssatz für erste Hypotheken

(1) Der marktübliche Zinssatz für erste Hypothe- ken 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 privatrecht- lichen Unternehmen, zu deren Geschäften übli- cherweise die Hergabe derartiger Darlehen ge- hört, zu geschäftsüblichen Bedingungen für Bau- vorhaben 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 markt- übliche 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 Wirt- schaftseinheit laufend erforderlich sind. Bewirtschaf- tungskosten 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 fest- stehen oder wenn mit ihrem Entstehen sicher ge- rechnet werden kann und soweit sie bei gewissen- hafter Abwägung aller Umstände und bei ordent- licher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Erfah- rungswerte vergleichbarer Bauten sind heranzuzie- hen. Soweit nach den §§ 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 Leistungen als laufende Aufwendungen angesetzt werden.

§ 25

Abschreibung

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

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

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

§ 26

Verwaltungskosten

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

(2) Die Verwaltungskosten dürfen höchstens mit 100 Deutsche Mark jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude angesetzt werden.

(3) Für Garagen oder ähnliche Einstellplätze dürfen Verwaltungskosten höchstens mit 20 Deutsche Mark jährlich je Garagen- oder Einstellplatz angesetzt 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, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Der Ermittlung der Betriebskosten ist die dieser Verordnung beigefügte Anlage 3 „Aufstellung der Betriebskosten“ zugrunde zu legen.

(2) Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers (Erbbauberechtigten), durch die Betriebskosten er-

spart werden, dürfen mit dem Betrage angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte.

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

(4) Soweit Betriebskosten durch eine Umlage nach den für die Ermittlung der Miete maßgebenden Vorschriften gedeckt werden, dürfen sie in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht angesetzt werden.

§ 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 Abschreibung nach § 25 Abs. 3 zulässig ist.

(2) Als Instandhaltungskosten dürfen je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden

1. für Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 1960 bezugsfertig geworden sind, höchstens 4,20 Deutsche Mark,
2. für Wohnungen, die in der Zeit vom 1. Januar 1961 bis zum 31. Dezember 1965 bezugsfertig geworden sind, höchstens 3,90 Deutsche Mark und
3. für Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1965 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, höchstens 3,70 Deutsche Mark.

Diese Sätze verringern sich, wenn in der Wohnung ein eingerichtetes Bad oder eine eingerichtete Dusche fehlt, um 0,40 Deutsche Mark. Diese Sätze erhöhen sich für die Wohnungen, für die eine Sammelheizung vorhanden ist, um 0,30 Deutsche Mark, für die ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist, um 0,25 Deutsche Mark.

(3) Trägt der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung, so verringern sich die Sätze nach Absatz 2 um 0,30 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 Verschlusvorrichtungen von Fensterläden.

(4) Die Kosten der Schönheitsreparaturen sind in den Sätzen nach Absatz 2 nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 2,80 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt wer-

den. Dieser Satz verringert sich für Wohnungen, die überwiegend nicht tapeziert sind, um 0,30 Deutsche Mark. Der Satz erhöht sich für Wohnungen mit Heizkörpern um 0,20 Deutsche Mark und für Wohnungen mit Doppelfenstern oder Verbundfenstern um 0,25 Deutsche Mark. 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) Für Garagen oder ähnliche Einstellplätze dürfen als Instandhaltungskosten einschließlich Kosten der Schönheitsreparaturen höchstens 30 Deutsche Mark jährlich je Garagen- oder Einstellplatz angesetzt werden.

(6) Für Kosten der Unterhaltung von Privatstraßen und Privatwegen, die dem öffentlichen Verkehr dienen, darf ein Erfahrungswert als Pauschbetrag neben den vorstehenden Sätzen angesetzt werden.

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

§ 29

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen, Umlagen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfaßt auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. Das Mietausfallwagnis darf höchstens mit 2 vom Hundert der Erträge im Sinne des § 31 Abs. 1 Satz 1 angesetzt werden. Soweit die Deckung von Ausfällen anders, namentlich durch einen Anspruch auf Erstattung gegenüber einem Dritten, gesichert ist, darf kein Mietausfallwagnis angesetzt werden.

§ 30

Änderung der Bewirtschaftungskosten

(1) Haben sich die Verwaltungskosten, die Betriebskosten oder die Instandhaltungskosten 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 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 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 an-

gemessen ist. Eine Überschreitung der für die Verwaltungskosten und die Instandhaltungskosten zugelassenen Sätze 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 bis 6 die Kosten von baulichen Änderungen den Gesamtkosten hinzugerechnet, so dürfen die infolge der Änderungen entstehenden Bewirtschaftungskosten den anderen Bewirtschaftungskosten hinzugerechnet werden. Für die entstehenden Abschreibungen und Instandhaltungskosten gelten § 25 und § 28 Abs. 2 bis 6 entsprechend.

§ 31

Erträge

(1) Erträge sind die Einnahmen aus Mieten, Pachten und Vergütungen, die bei ordentlicher Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit nachhaltig erzielt werden können. Umlagen und Zuschläge, die zulässigerweise neben der Einzelmiete erhoben werden, bleiben als Ertrag unberücksichtigt.

(2) Als Ertrag gilt auch der Miet- oder Nutzungswert von Räumen oder Flächen, die vom Eigentümer (Erbbauberechtigten) selbst benutzt werden oder auf Grund eines anderen Rechtsverhältnisses als Miete oder Pacht überlassen sind.

(3) 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. Aus dem nach Abzug der Vergütungen verbleibenden 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 steuerbegünstigten oder frei finanzierten Wohnraum, für den eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes aufzustellen ist, und anderen steuerbegünstigten oder frei finanzierten Wohnraum, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung als Teilwirtschaftlichkeitsberechnung 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 der 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 durch eine unterschiedliche Gewährung der öffentlichen Mittel eine stärkere oder länger dauernde Senkung der laufenden Aufwendungen erzielt werden soll.

(5) Wird eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderten Wohnraum 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 den §§ 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 beigefügt 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 Satz 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. In der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für den vorhanden gewesenen Wohnraum sind die bisherigen Gesamtkosten um die darin enthaltenen Kosten der verwendeten Gebäudeteile und, soweit sie bei Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung zu berücksichtigen sind, auch um die anteiligen Kosten des Baugrundstücks zu verringern.

(4) Sind Zubehörräume von öffentlich geförderten Wohnungen ausgebaut worden, so sind abweichend von Absatz 3 in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für den vorhanden gewesenen Wohnraum die bisherigen Gesamtkosten um den dem Ausbau zu-

zurechnenden Anteil zu verringern. Er ist nach den Absätzen 1 und 2 zu berechnen. Sind die Zuhöräume zu Wohnraum ausgebaut worden, kann der Anteil des Ausbaues mit Zustimmung der Bewilligungsstelle auch in der Weise berechnet werden, daß die bisherigen Gesamtkosten nach Abzug von 50 vom Hundert der Kosten der Gebäude und der Baunebenkosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufgeteilt werden.

§ 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; ist auch für den vorhanden gewesenen Wohnraum eine Teilwirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, so dürfen Bewirtschaftungskosten nur nach den Sätzen 1 und 2 angesetzt werden.

(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 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 Aufwendungen auf den begünstigten Wohnraum und den anderen Wohnraum die Verminderung der laufenden Aufwendungen nach § 18 Abs. 2 jeweils bei dem Teil der laufenden Aufwendungen vorzunehmen, der auf den Wohnraum fällt, für den die Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen, die Zinszuschüsse oder die Annuitätsdarlehen gewährt werden.

(3) Im Falle des § 32 Abs. 4 Nr. 2 sind bei Berechnungen 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

(1) In der vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung ist die Ermittlung der laufenden Aufwendungen sowie die Gegenüberstellung der laufenden Aufwendungen und der Erträge in vereinfachter Form zulässig. Die vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung kann auch als Auszug aus einer Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt werden. Der Auszug aus einer Wirtschaftlichkeitsberechnung muß enthalten

1. die Bezeichnung des Gebäudes,
2. die Höhe der einzelnen laufenden Aufwendungen,
3. die Darlehen und Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen für den gesamten Wohnraum,
4. die Mieten und Pachten, den entsprechenden Miet- oder Nutzwert und die Vergütungen.

(2) Absatz 1 Satz 3 ist sinngemäß anzuwenden, wenn der Auszug zur Berechnung einer Mieterhöhung nach § 10 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 aufgestellt wird. Aus dem Auszug muß auch die Erhöhung der einzelnen laufenden Aufwendungen erkennbar werden.

§ 39 a

Zusatzberechnung

(1) Ist bereits eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt worden und haben sich nach diesem Zeitpunkt laufende Aufwendungen geändert, so kann eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Weise aufgestellt werden, daß die bisherige Wirtschaftlichkeitsberechnung um eine Zusatzberechnung ergänzt wird, in der die Erhöhung oder Verringerung der einzelnen laufenden Aufwendungen ermittelt und der Erhöhung oder Verringerung der Erträge gegenübergestellt wird. Eine Zusatzberechnung kann auch aufgestellt werden, wenn die in § 18 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Darlehen oder Zuschüsse nicht mehr oder nur in verminderter Höhe gewährt werden und der Vermieter den Wegfall oder die Verminderung nicht zu vertreten hat.

(2) Hat der Vermieter den Änderungsbetrag zur Vergleichsmiete nach § 12 oder nach § 14 Abs. 6 der Neubaumietenverordnung 1970 zu ermitteln, sind die einzelnen laufenden Aufwendungen nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel zusammenzustellen und eine Zusatzberechnung nach Absatz 1 aufzustellen. Dabei bleiben Änderungen der laufenden Aufwendungen, die sich nicht auf den Wohnraum beziehen, dessen Vergleichsmiete zu ermitteln ist, unberücksichtigt. Enthält das Gebäude neben dem öffentlich geförderten Wohnraum auch anderen Wohnraum oder Geschäftsraum, sind die laufenden Aufwendungen und die Zusatzberechnung entsprechend § 37 aufzustellen.

(3) Ist bereits eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt und sind nach diesem Zeitpunkt bauliche Änderungen 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 baulichen Änderungen anzusetzen, die zu ihrer Deckung dienenden Finanzierungsmittel auszuweisen und die sich danach für die baulichen Änderungen ergebenden Aufwendungen den Ertragserhöhungen gegenüberzustellen.

(4) Hat der Vermieter den Erhöhungsbetrag zur Vergleichsmiete nach § 13 der Neubaumietenverordnung 1970 für sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen zu ermitteln, so ist eine Zusatzberechnung nach Absatz 3 Satz 2 aufzustellen.

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 Fall beschränkt sich die Lastenberechnung auf die Ermittlung der Belastung nach den §§ 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 den §§ 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 anstelle 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 Nr. 1 bezeichneten Kosten dienen.

(2) Für die Aufstellung der Lastenberechnung gelten im übrigen § 2 Abs. 3 und 5 und die §§ 12 bis 15 entsprechend. § 12 Abs. 4 Satz 2 gilt dabei mit der Maßgabe, daß anstelle 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 Kapitaleidienst 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 Kapitaleidienst oder zur Bewirtschaftung zu leisten, so ist dieses Entgelt in die Lastenberechnung anstelle 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 Kapitaleidienst

(1) Zu der Belastung aus dem Kapitaleidienst gehören

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

(2) Die Fremdkapitalkosten sind entsprechend den §§ 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 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 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 bis 6 den Gesamtkosten die Kosten von baulichen Änderungen 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 überschreiten, der sich aus der Verzinsung zu dem bei Fertigstellung der baulichen Änderungen 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 150 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. Die Wohnfläche eines untervermieteten Teils einer Wohnung ist entsprechend zu berechnen.

(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, Räucherammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
3. Geschäftsräumen.

§ 43

Berechnung der Grundfläche

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

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

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

(4) Von den errechneten Grundflächen sind 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 berichtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

§ 44

Anrechenbare Grundfläche

(1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen

1. voll
die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;
2. zur Hälfte
die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten, Schwimmbädern 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

(aufgehoben)

§ 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 Wohnungsrecht 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 Bekanntmachung der Neufassung vom 1. August 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 593) bezeichneten Verordnungen und aus der in der vorangestellten Bekanntmachung bezeichneten Verordnung.

§ 4 a Abs. 1 Satz 4 tritt am 31. Dezember 1972 außer Kraft.

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, Entrümmern, 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 Wascherde, Bade- und Wascheinrichtungen, eingebaute Rundfunkanlagen, Gemeinschaftsantennen, Blitzschutzanlagen, Luftschutzanlagen, Luftschutzvorsorgeanlagen, 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 Wascherde, 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 Betriebs-einrichtungen 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,
- c) Kosten der Behördenleistungen; hierzu gehören die Kosten der Prüfungen und Genehmigungen der Behörden oder Beauftragten der Behörden,
- d) folgende Kosten:
 - aa) Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel, z. B. Maklerprovisionen, Gerichts- und Notarkosten, einmalige Geldbeschaffungskosten (Hypothekendisagio, Kreditprovisionen und Spesen, Wertberechnungs- und Bearbeitungsgebühren, Bereitstellungskosten usw.),
 - bb) Fremdkapitalkosten und Erbbauzinsen, die auf die Bauzeit entfallen,
 - cc) Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel einschließlich der gestundeten Geldbeschaffungskosten (Disagiodarlehen),
 - dd) Steuerbelastungen des Baugrundstücks, die auf die Bauzeit entfallen,
 - e) sonstige Nebenkosten, z. B. die Kosten der Bauversicherungen während der Bauzeit, der Bauwache, der Baustoffprüfungen des Bauherrn, der Grundsteinlegungs- und Richtfeier.

4. Die Kosten der besonderen Betriebs-einrichtungen

Das sind z. B. die Kosten für Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen usw.

5. Die Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen

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.

Anlage 2

(zu den §§ 11 a und 34 Abs. 1)

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

DK 69.001

Deutsche Normen

November 1950

Hochbauten Umbauter Raum Raummeterpreis	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 5px;"> DIN 277 </div>
--	---

1 Ermittlung des umbauten Raumes für geplante und für ausgeführte HochbautenDer umbaute Raum ist in m³ anzugeben.

- | | |
|---|---|
| <p>1.1 Voll anzurechnen ist der umbaute Raum eines Gebäudes, der umschlossen wird:</p> <p>1.11 seitlich von den Außenflächen der Umfassungen,</p> <p>1.12 unten</p> <p>1.121 bei unterkellerten Gebäuden von den Oberflächen der untersten Geschosfußböden,</p> <p>1.122 bei nichtunterkellerten Gebäuden von der Oberfläche des Geländes. Liegt der Fußboden des untersten Geschosses tiefer als das Gelände, gilt Abschnitt 1.121,</p> <p>1.13 oben</p> <p>1.131 bei nichtausgebautem Dachgeschoß von den Oberflächen der Fußböden über den obersten Vollgeschoss,</p> <p>1.132 bei ausgebautem Dachgeschoß, bei Treppenhaukköpfen 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),</p> <p>1.133 bei Dachdecken, die gleichzeitig die Decke des obersten Vollgeschosses bilden, von den Oberflächen der Tragdecke oder Balkenlage,</p> <p>1.134 bei Gebäuden oder Bauteilen ohne Geschosdecken von den Außenflächen des Daches, vgl. Abschnitt 1.35.</p> <p>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.</p> <p>1.3 Bei den Ermittlungen nach Abschnitt 1.1 und 1.2 ist:</p> <p>1.31 die Gebäudegrundfläche nach den Rohbaumaßen des Erdgeschosses zu berechnen,</p> <p>1.32 bei wesentlich verschiedenen Geschosgrundflächen der umbaute Raum geschosweise zu berechnen,</p> <p>1.33 nicht abzuziehen der umbaute Raum, der gebildet wird von:</p> <p>1.331 äußeren Leibungen von Fenstern und Türen und äußeren Nischen in den Umfassungen,</p> <p>1.332 Hauslauben (Loggien), d. h. an höchstens zwei Seitenflächen offenen, im übrigen umbauten Räumen,</p> <p>1.34 nicht hinzuzurechnen der umbaute Raum, den folgende Bauteile bilden:</p> | <p>1.341 stehende Dachfenster und Dachaufbauten mit einer vorderen Ansichtsfläche bis zu je 2 m² (Dachaufbauten mit größerer Ansichtsfläche siehe Abschnitt 1.42),</p> <p>1.342 Balkonplatten und Vordächer bis zu 0,5 m Ausladung (weiter ausladende Balkonplatten und Vordächer siehe Abschnitt 1.44),</p> <p>1.343 Dachüberstände, Gesimse, ein bis drei nichtunterkellerte, vorgelagerte Stufen, Wandpfeiler, Halbsäulen und Pilaster,</p> <p>1.344 Gründungen gewöhnlicher Art, deren Unterfläche bei unterkellerten Bauten nicht tiefer als 0,5 m unter der Oberfläche des Kellergeschosfußbodens, bei nichtunterkellerten Bauten nicht tiefer als 1 m unter der Oberfläche des umgebenden Geländes liegt (Gründungen außergewöhnlicher Art und Tiefe siehe Abschnitt 1.48),</p> <p>1.345 Kellerlichtschächte und Lichtgräben,</p> <p>1.35 für Teile eines Baues, deren Innenraum ohne Zwischendecken bis zur Dachfläche durchgeht, der umbaute Raum getrennt zu berechnen, vgl. Abschnitt 1.134,</p> <p>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.</p> <p>1.4 Von der Berechnung des umbauten Raumes nicht erfaßt werden folgende (besonders zu veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:</p> <p>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,</p> <p>1.42 Dachaufbauten mit vorderen Ansichtsflächen von mehr als 2 m² und Dachreiter,</p> <p>1.43 Brüstungen von Balkonen und begehbaren Dachflächen,</p> <p>1.44 Balkonplatten und Vordächer mit mehr als 0,5 m Ausladung,</p> <p>1.45 Freitreppen mit mehr als 3 Stufen und Terrassen (und ihre Brüstungen),</p> <p>1.46 Fühse, Gründungen für Kessel und Maschinen,</p> <p>1.47 freistehende Schornsteine und der Teil von Hauschornsteinen, der mehr als 1 m über den Dachfirst hinausragt,</p> <p>1.48 Gründungen außergewöhnlicher Art, wie Pfahlgründungen und Gründungen außergewöhnlicher Tiefe, deren Unterfläche tiefer liegt als im Abschnitt 1.344 angegeben,</p> <p>1.49 wasserdruckhaltende Dichtungen.</p> |
|---|---|

Anlage 3
(zu § 27 Abs. 1)

Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit laufend entstehen, es sei denn, daß sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.

2. Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs und die Zählermiete, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteiltern und die Kosten für Messungen von Immissionen;

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;

oder

c) der Versorgung mit Fernwärme;

hierzu gehören die Kosten der Wärmelieferung von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage und die Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlagen, namentlich des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums sowie die Kosten der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteiltern.

4. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2 und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 3 Buchstabe a, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

b) der Versorgung mit Fernwarmwasser;

hierzu gehören die Kosten für die Lieferung des Warmwassers und des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend Nummer 3 Buchstabe c, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.

5. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

6. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.

7. Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

8. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für das Sauberhalten der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

9. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen und von Zugängen und Zufahrten, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen.

10. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

11. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung.

12. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- oder Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank oder den Aufzug.

13. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung,

Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.

Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen persönliche Kosten nach den Nummern 2 bis 9 nicht angesetzt werden.

14. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann.

15. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

16. Sonstige Betriebskosten

Das sind die in den Nummern 1 bis 15 nicht genannten Betriebskosten, die mit der Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit unmittelbar zusammenhängen, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

Verkündungen im Bundesanzeiger

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

Datum und Bezeichnung der Verordnung	Verkündet im Nr. Bundesanzeiger vom	Tag des Inkraft- tretens
12. 11. 70 Neunundzwanzigste Durchführungsverordnung der Bundesanstalt für Flugsicherung zur Luftverkehrs-Ordnung (Festlegung von Einzelheiten über Arten, Inhalt, Form, Abgabe, Annahme, Aufhebung und Änderung von Flugplänen)	230 10. 12. 70	7. 1. 71
12. 11. 70 Dreißigste Durchführungsverordnung der Bundesanstalt für Flugsicherung zur Luftverkehrs-Ordnung (Festlegung von Einzelheiten über Startmeldungen)	230 10. 12. 70	7. 1. 71
12. 11. 70 Einunddreißigste Durchführungsverordnung der Bundesanstalt für Flugsicherung zur Luftverkehrs-Ordnung (Festlegung von Einzelheiten über Landemeldungen)	230 10. 12. 70	7. 1. 71
19. 11. 70 Zweiunddreißigste Durchführungsverordnung der Bundesanstalt für Flugsicherung zur Luftverkehrs-Ordnung (Anwendung von Sekundärradar im oberen Luftraum der Bundesrepublik Deutschland)	230 10. 12. 70	7. 1. 71
8. 12. 70 Neunzehnte Verordnung über Umlagen und Meldebeiträge zur Deckung der Kosten der Bundesanstalt für den Güterfernverkehr	233 15. 12. 70	1. 1. 71
4. 12. 70 Schifffahrtspolizeiliche Verordnung der Wasser- und Schifffahrsdirektion Stuttgart, Würzburg, Münster, Hannover, Hamburg und Bremen über die Kennzeichnung der Fahrzeuge, die brennbare Flüssigkeiten befördern	233 15. 12. 70	1. 1. 71

Hinweis auf Rechtsvorschriften der Europäischen Gemeinschaften,

die mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften unmittelbare Rechtswirksamkeit in der Bundesrepublik Deutschland erlangt haben

Datum und Bezeichnung der Rechtsvorschrift	Veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften	
	— Ausgabe in deutscher Sprache —	
	vom	Nr./Seite
30. 11. 70 Verordnung (EWG) Nr. 2434/70 des Rates zur Änderung der Verordnungen Nr. 120/67/EWG und Nr. 359/67/EWG über die gemeinsame Marktorganisation für Getreide und für Reis	3. 12. 70	L 262/1
30. 11. 70 Verordnung (EWG) Nr. 2435/70 des Rates zur Änderung der Verordnungen Nr. 140/67/EWG und Nr. 365/67/EWG über die Regelung für die vorherige Festsetzung der Abschöpfungen für Getreide, für Reis und Bruchreis	3. 12. 70	L 262/3
30. 11. 70 Verordnung (EWG) Nr. 2436/70 des Rates zur Aufhebung der Verordnung (EWG) Nr. 162/69 betreffend den aktiven Veredelungsverkehr bestimmter Milcherzeugnisse	3. 12. 70	L 262/5
2. 12. 70 Verordnung (EWG) Nr. 2437/70 der Kommission zur Festsetzung der auf Getreide, Mehle, Grütze und Grieß von Weizen oder Roggen anwendbaren Abschöpfungen	3. 12. 70	L 262/6
2. 12. 70 Verordnung (EWG) Nr. 2438/70 der Kommission über die Festsetzung der Prämien, die den Abschöpfungen für Getreide und Malz hinzugefügt werden	3. 12. 70	L 262/8
2. 12. 70 Verordnung (EWG) Nr. 2439/70 der Kommission zur Änderung der bei der Erstattung für Getreide anzuwendenden Berichtigung	3. 12. 70	L 262/10
2. 12. 70 Verordnung (EWG) Nr. 2440/70 der Kommission über die Festsetzung der Abschöpfungen bei der Einfuhr von Weißzucker und Rohzucker	3. 12. 70	L 262/11
2. 12. 70 Verordnung (EWG) Nr. 2441/70 der Kommission über die Festsetzung der Abschöpfung bei der Einfuhr von Melasse	3. 12. 70	L 262/12
1. 12. 70 Verordnung (EWG) Nr. 2442/70 der Kommission über die Festsetzung von Mittelwerten für die Bewertung von eingeführten Zitrusfrüchten	3. 12. 70	L 262/13
2. 12. 70 Verordnung (EWG) Nr. 2443/70 der Kommission zur Festsetzung der Denaturierungsprämie für Weißzucker, der zu Futterzwecken bestimmt ist	3. 12. 70	L 262/15
2. 12. 70 Verordnung (EWG) Nr. 2444/70 der Kommission zur Einführung einer Ausgleichsabgabe auf die Einfuhr von Mandarinen, Satsumas, Clementinen, Tangerinen und anderen ähnlichen Kreuzungen von Zitrusfrüchten aus Spanien	3. 12. 70	L 262/17
3. 12. 70 Verordnung (EWG) Nr. 2445/70 der Kommission zur Festsetzung der auf Getreide, Mehle, Grütze und Grieß von Weizen oder Roggen anwendbaren Abschöpfungen	4. 12. 70	L 263/1
3. 12. 70 Verordnung (EWG) Nr. 2446/70 der Kommission über die Festsetzung der Prämien, die den Abschöpfungen für Getreide und Malz hinzugefügt werden	4. 12. 70	L 263/3
3. 12. 70 Verordnung (EWG) Nr. 2447/70 der Kommission zur Festsetzung der bei der Erstattung für Getreide anzuwendenden Berichtigung	4. 12. 70	L 263/5
3. 12. 70 Verordnung (EWG) Nr. 2448/70 der Kommission zur Festsetzung der für Getreide, Mehle, Grütze und Grieß von Weizen oder Roggen anzuwendenden Erstattungen	4. 12. 70	L 263/7
3. 12. 70 Verordnung (EWG) Nr. 2449/70 der Kommission zur Festsetzung der bei Reis und Bruchreis anzuwendenden Abschöpfungen	4. 12. 70	L 263/10
3. 12. 70 Verordnung (EWG) Nr. 2450/70 der Kommission zur Festsetzung der Prämien als Zuschlag zu den Abschöpfungen für Reis und Bruchreis	4. 12. 70	L 263/12

Datum und Bezeichnung der Rechtsvorschrift		Veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften	
		— Ausgabe in deutscher Sprache —	
		vom	Nr./Seite
3. 12. 70	Verordnung (EWG) Nr. 2451/70 der Kommission zur Festsetzung der Erstattungen bei der Ausfuhr für Reis und Bruchreis	4. 12. 70	L 263/14
3. 12. 70	Verordnung (EWG) Nr. 2452/70 der Kommission zur Festsetzung der bei der Erstattung für Reis und Bruchreis anzuwendenden Berichtigung	4. 12. 70	L 263/16
3. 12. 70	Verordnung (EWG) Nr. 2453/70 der Kommission über die Festsetzung der Abschöpfungen bei der Einfuhr von Weißzucker und Rohzucker	4. 12. 70	L 263/18
3. 12. 70	Verordnung (EWG) Nr. 2454/70 der Kommission zur Festsetzung der Abschöpfungen bei der Einfuhr von Kälbern und ausgewachsenen Rindern sowie von Rindfleisch, ausgenommen gefrorenes Rindfleisch	4. 12. 70	L 263/19
30. 11. 70	Verordnung (EWG) Nr. 2455/70 des Rates zur Festlegung von gemeinsamen Vermarktungsnormen für bestimmte frische oder gekühlte Fische	5. 12. 70	L 264/1
4. 12. 70	Verordnung (EWG) Nr. 2456/70 der Kommission zur Festsetzung der auf Getreide, Mehle, Grütze und Grieß von Weizen oder Roggen anwendbaren Abschöpfungen	5. 12. 70	L 264/7
4. 12. 70	Verordnung (EWG) Nr. 2457/70 der Kommission über die Festsetzung der Prämien, die den Abschöpfungen für Getreide und Malz hinzugefügt werden	5. 12. 70	L 264/9
4. 12. 70	Verordnung (EWG) Nr. 2458/70 der Kommission zur Änderung der bei der Erstattung für Getreide anzuwendenden Berichtigung	5. 12. 70	L 264/11
4. 12. 70	Verordnung (EWG) Nr. 2459/70 der Kommission über die Festsetzung der Abschöpfungen bei der Einfuhr von Weißzucker und Rohzucker	5. 12. 70	L 264/12
4. 12. 70	Verordnung (EWG) Nr. 2460/70 der Kommission zur Festsetzung der Abschöpfungen für Olivenöl	5. 12. 70	L 264/13
4. 12. 70	Verordnung (EWG) Nr. 2461/70 der Kommission zur Festsetzung des Betrages der Beihilfe für Olsaaten	5. 12. 70	L 264/15
4. 12. 70	Verordnung (EWG) Nr. 2462/70 der Kommission zur Änderung der in der Verordnung (EWG) Nr. 1734/70 über eine Dauer-ausschreibung für die Ausfuhr von Weißzucker vorgesehenen Fristen für die Einreichung der Angebote	5. 12. 70	L 264/16
4. 12. 70	Verordnung (EWG) Nr. 2463/70 der Kommission über die Durchführung einer Ausschreibung zur Bereitstellung von Weichweizenmehl als Hilfeleistung für die Islamische Republik Pakistan	5. 12. 70	L 264/17
4. 12. 70	Verordnung (EWG) Nr. 2464/70 der Kommission über die Durchführung einer Ausschreibung zur Bereitstellung von Weichweizenmehl als Hilfeleistung für die Islamische Republik Pakistan	5. 12. 70	L 264/20
4. 12. 70	Verordnung (EWG) Nr. 2465/70 der Kommission zur Änderung der Verordnung (EWG) Nr. 1570/70 der Kommission vom 3. August 1970 über die Einrichtung eines Systems von Mittelwerten für Zitrusfrüchte	5. 12. 70	L 264/25
4. 12. 70	Verordnung (EWG) Nr. 2466/70 der Kommission zur Festsetzung der Ausfuhrerstattungen für verschiedene Arten von Obst und Gemüse	5. 12. 70	L 264/26
4. 12. 70	Verordnung (EWG) Nr. 2467/70 der Kommission zur Änderung der Erstattung bei der Ausfuhr von Olsaaten	5. 12. 70	L 264/28
—	Berichtigung der Verordnung (EWG) Nr. 2275/70 des Rates vom 10. November 1970 zur Änderung der Verordnung (EWG) Nr. 865/68 über die gemeinsame Marktorganisation für Verarbeitungserzeugnisse aus Obst und Gemüse hinsichtlich der Berechnung der Abschöpfung auf den Gehalt an verschiedenen zugesetzten Zuckerarten (ABl. Nr. L 246 12. 11. 1970)	4. 12. 70	L 263/22

An alle Bezieher des Bundesgesetzblattes

Betr.: Preiserhöhung für den Einzelverkauf des Bundesgesetzblattes Teil I und II

Für die Bezieher von Einzelausgaben des Bundesgesetzblattes Teil I und II unterhält der Verlag ein umfangreiches Lager. In vielen Fällen läßt er auch Bundesgesetzblätter nachdrucken. Durch beide Maßnahmen ist sichergestellt, daß auch Bundesgesetzblätter älterer Jahrgänge weitestgehend nachgeliefert werden können.

Neben den Lager- und Nachdruckkosten verursacht der Einzelverkauf nicht unerhebliche Personalkosten, die in letzter Zeit stark gestiegen sind. Der Verlag sah sich daher gezwungen, den Einzelverkaufspreis vom 1. Juli 1970 für je angefangene 16 Seiten auf 0,65 DM, einschließlich 5,5 % Mehrwertsteuer, zu erhöhen. Die Versandkosten sowie die Portokosten für die Vorausrechnung werden gesondert berechnet.

Um zu einer kostengerechten Lösung zu kommen, gilt diese Regelung auch für die Bundesgesetzblätter, die vor dem 1. Juli 1970 herausgegeben worden sind.

BUNDESGESETZBLATT

Herausgeber: Der Bundesminister der Justiz — Verlag: Bundesanzeiger Verlagsges. m. b. H. — Druck: Bundesdruckerei Bonn
Postanschrift für Abonnementsbestellungen sowie für Bestellungen bereits erschienener Ausgaben:

Bundesgesetzblatt, 53 Bonn 1, Postfach 624, Telefon 22 40 86 — 88.

Das Bundesgesetzblatt erscheint in drei Teilen. In Teil I und II werden die Gesetze und Verordnungen in zeitlicher Reihenfolge nach ihrer Ausfertigung verkündet. Laufender Bezug nur im Postabonnement.

Im Teil III wird das als fortlaufend festgestellte Bundesrecht auf Grund des Gesetzes über Sammlung des Bundesrechts vom 10. Juli 1958 (BGBl. I S. 437) nach Sachgebieten geordnet veröffentlicht. Der Teil III kann nur als Verlagsabonnement bezogen werden.

Bezugspreis für Teil I und Teil II halbjährlich je 25,— DM. Einzelstücke je angefangene 16 Seiten 0,65 DM. Dieser Preis gilt auch für die Bundesgesetzblätter, die vor dem 1. Juli 1970 ausgegeben worden sind. Lieferung gegen Voreinsendung des Betrages auf das Postscheckkonto Bundesgesetzblatt, Köln 399, oder gegen Vorausrechnung bzw. gegen Nachnahme.

Preis dieser Ausgabe 3,25 DM zuzüglich Versandgebühr 0,35 DM, bei Lieferung gegen Vorausrechnung zuzüglich Portokosten für die Vorausrechnung.
Im Bezugspreis ist Mehrwertsteuer enthalten; der angewandte Steuersatz beträgt 5,5 %.