

1975	Ausgegeben zu Bonn am 27. Februar 1975	Nr. 22
------	--	--------

Tag	Inhalt	Seite
21. 2. 75	Neufassung der Zweiten Berechnungsverordnung 2330-2-2	569
21. 2. 75	Neufassung der Neubaumietenverordnung 1970 2330-14-1	594
21. 2. 75	Neufassung der Wohngeldverordnung 402-27-1	607

Hinweis auf andere Verkündungsblätter

Bundesgesetzblatt Teil II Nr. 11	612
Verkündungen im Bundesanzeiger	612
Rechtsvorschriften der Europäischen Gemeinschaften	613

Bekanntmachung der Neufassung der Zweiten Berechnungsverordnung

Vom 21. Februar 1975

Auf Grund des Artikels 4 Nr. 1 der Zweiten Verordnung zur Änderung berechnungsrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften vom 19. Dezember 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 3636) wird nachstehend der Wortlaut der Zweiten Berechnungsverordnung in der ab 1. Januar 1975 geltenden Fassung bekanntgemacht, wie sie sich aus der oben angeführten Änderungsverordnung und aus der Verordnung vom 26. Mai 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 857) ergibt.

Die Rechtsvorschriften sind auf Grund
des § 105 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
des § 48 Abs. 1 und 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes,
des § 28 Abs. 1 und 2 des Wohnungsbindungsgesetzes
sowie des § 32 Satz 1 und des § 7 Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes
in den jeweils geltenden Fassungen erlassen worden.

Bonn, den 21. Februar 1975

Der Bundesminister
für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
K. Ravens

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

in der Fassung vom 21. Februar 1975

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
		Änderung der Kapitalkosten	23
		Marktüblicher Zinssatz für erste Hypotheken	23 a
		Bewirtschaftungskosten	24
		Abschreibung	25
		Verwaltungskosten	26
		Betriebskosten	27
		Instandhaltungskosten	28
		Mietausfallwagnis	29
		Änderung der Bewirtschaftungskosten	30
		Erträge	31
		Fünfter Abschnitt	
		Besondere Arten	
		der Wirtschaftlichkeitsberechnung	
		Voraussetzungen für besondere Arten	
		der Wirtschaftlichkeitsberechnung	32
		Teilwirtschaftlichkeitsberechnung	33
		Gesamtkosten in der	
		Teilwirtschaftlichkeitsberechnung	34
		Finanzierungsmittel in der	
		Teilwirtschaftlichkeitsberechnung	35
		Laufende Aufwendungen und Erträge	
		in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung	36
		Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung	37
		Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen ..	38
		Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung	39
		Zusatzberechnung	39 a
		Teil III	
		Lastenberechnung	
		Lastenberechnung	40
		Aufstellung der Lastenberechnung	
		durch den Bauherrn	40 a
		Aufstellung der Lastenberechnung	
		durch den Erwerber	40 b
		Ermittlung der Belastung	40 c
		Belastung aus dem Kapitaldienst	40 d
		Belastung aus der Bewirtschaftung	41

Teil IV		§
Wohnflächenberechnung		
Wohnfläche	42	
Berechnung der Grundfläche	43	
Anrechenbare Grundfläche	44	

Teil V		
Schluß- und Überleitungsvorschriften		
Befugnisse des Bauherrn und seines Rechtsnachfolgers	45	
Überleitungsvorschriften	46	
Überholt	47	

	§
Aufgehoben	48
Berlin-Klausel	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 Normenausschusses, 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 Wohnungsbaugesetzes oder des Wohnungsbindungsgesetzes,
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.

§ 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 Aufwendungen zu ermitteln und den Erträgen gegenüberzustellen.

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

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

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

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

(6) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau dürfen mehrere Gebäude, mehrere Wirtschaftseinheiten oder mehrere Gebäude und Wirtschaftseinheiten nachträglich zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt werden, sofern sie demselben Eigentümer gehören, in örtlichem Zusammenhang stehen, die Wohnungen keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen und die Bewirtschaftung durch die Zusammenfassung erleichtert wird. Die Zusammenfassung bedarf der Zustimmung der Bewilligungsstelle. Sie darf nur erteilt werden, wenn öffentlich geförderte Wohnungen in sämtlichen Gebäuden vorhanden sind. In die Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die nach der Zusammenfassung aufgestellt werden, sind die bisherigen Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen zu übernehmen. Die öffentlichen Mittel gelten als für sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen der zusammengefaßten Wirtschaftseinheit bewilligt.

§ 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 Bezugfertigkeit 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 nach dem 31. Dezember 1956 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.

(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.

§ 4 b

Berechnung für steuerbegünstigten Wohnraum, der mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen gefördert ist

(1) Ist die Wirtschaftlichkeit für steuerbegünstigte Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden 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 Aufwendungszuschüsse oder Aufwendungsdarlehen 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.

§ 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 entsprechend 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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 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 Kapitalkosten 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 § 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.

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

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

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

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

§ 7

Baukosten

(1) Baukosten dürfen nur angesetzt werden, soweit sie tatsächlich entstehen oder mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände, bei

wirtschaftlicher Bauausführung und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Kosten entstehen tatsächlich in der Höhe, in der der Bauherr eine Vergütung für Bauleistungen zu entrichten hat; ein Barzahlungsnachlaß (Skonto) braucht nicht abgesetzt zu werden, soweit er handelsüblich ist. Die Vorschriften der §§ 8 bis 10 bleiben unberührt.

(2) Bei Wiederaufbau und bei Ausbau durch Umwandlung oder Umbau eines Gebäudes gehört zu den Baukosten auch der Wert der verwendeten Gebäudeteile.

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

(3) Bei Wiederherstellung, Ausbau eines 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 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. Bei der Berechnung des Höchstbetrages für die Kosten von Verwaltungsleistungen, die bei baulichen Änderungen nach § 11 Abs. 4 bis 6 erbracht werden, ist Satz 1 entsprechend anzuwenden.

(4) Statt des Höchstbetrages, der sich aus den nach Absatz 3 Satz 1 oder 4 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 in den Fällen des Absatzes 3 Satz 1 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) Auf die Eigenkapitalkosten in der Bauzeit ist § 20 entsprechend anzuwenden. § 6 Abs. 1 Satz 3 bleibt unberührt.

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

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

§ 11**Anderung der Gesamtkosten, 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 Wohnungsgesetz 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 Bezugsfertigkeit Kosten der Zwischenfinanzierung ergeben, welche die für die endgültigen Finanzierungsmittel nach den §§ 19 bis 23 a angesetzten Kapitalkosten übersteigen oder
2. das 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 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 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 Bezugsfertigkeit

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

(5) Sind die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel gemäß § 16 des Wohnungsbindungsgesetzes 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 Hauptentschädigung gemäß § 258 Abs. 1 Nr. 2 des Lastenausgleichsgesetzes ganz oder teilweise als nicht entstanden anzusehen, so gilt das Aufbaudarlehen insoweit als durch eigene Mittel des Bauherrn ersetzt. Die Ersetzung gilt als auf Umständen beruhend, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, und von dem Zeitpunkt an als eingetreten, zu dem der Bescheid über die Zuerkennung des Anspruchs auf Hauptentschädigung unanfechtbar geworden ist.

§ 13

Fremdmittel

(1) Fremdmittel sind

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

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

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

§ 14

Verlorene Baukostenzuschüsse

Verlorene Baukostenzuschüsse sind Geld-, Sach- und Arbeitsleistungen an den Bauherrn, die zur Deckung der Gesamtkosten dienen und erbracht

werden, um den Gebrauch von Wohn- oder Geschäftsraum zu erlangen oder Kapitalkosten zu ersparen, ohne daß vereinbart ist, den Wert der Leistung zurückzuerstatten oder mit der Miete oder einem ähnlichen Entgelt zu verrechnen oder als Vorauszahlung hierauf zu behandeln.

§ 15

Eigenleistungen

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

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

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

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

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

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

§ 16

Ersatz der Eigenleistung

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

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

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

1. der Restfinanzierung dienende verlorene Baukostenzuschüsse, soweit ihre Annahme nach § 50 Abs. 1 des 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.

(3) Zinsen und Tilgungen, die planmäßig für Aufwendungsdarlehen im Sinne des § 42 Abs. 6 oder § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zu entrichten sind, erhöhen den Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen.

§ 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 für den Teil der Eigenleistungen, der 15 vom Hundert der Gesamtkosten des Bauvorhabens nicht übersteigt, eine Verzinsung von 4 vom Hundert angesetzt werden; für den darüber hinausgehenden Teil der Eigenleistungen darf angesetzt werden

- a) eine Verzinsung in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erste Hypotheken, sofern die öffentlichen Mittel vor dem 1. Januar 1974 bewilligt worden sind,
- b) in den übrigen Fällen eine Verzinsung in Höhe von 6,5 vom Hundert.

(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 markt-

übliche 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

Zinersatz bei erhöhten Tilgungen

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

(2) Der Ansatz für Zinersatz 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 Zinersatz 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 Zinersatz nur insoweit zulässig, als die Bewilligungsstelle zustimmt.

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

(5) Ist vor dem 1. Januar 1971 ein höherer Ansatz für Zinersatz zugelassen worden oder zulässig gewesen, als er nach den Absätzen 1 bis 4 zulässig ist, darf der höhere Ansatz in Härtefällen für die Dauer der erhöhten Tilgungen in eine nach dem 30. Juni 1972 aufgestellte Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgenommen werden, soweit

1. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau die Bewilligungsstelle,
2. im steuerbegünstigten oder frei finanzierten Wohnungsbau, der mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden ist, der Darlehens- oder Zuschußgeber,
3. im sonstigen Wohnungsbau von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Anerkennungsbehörde

zustimmt. Dem höheren Ansatz soll zugestimmt werden, soweit der seit dem 1. Januar 1971 zulässige Ansatz unter Berücksichtigung aller Umstände des

Einzelfalles für den Vermieter zu einer unbilligen Härte führen würde. Dem Ansatz von Zinersatz für Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen darf nicht zugestimmt werden.

§ 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 Kapitalkostenenerhöhung marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt.

(2) Bei einer Änderung der in § 21 Abs. 4 bezeichneten Fremdkapitalkosten gilt Absatz 1 entsprechend. Übersteigt der erhöhte Erbbauzins den nach Absatz 1 ermittelten Betrag, so darf der übersteigende Betrag nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden. Die Zustimmung ist zu erteilen, soweit die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, und unter Berücksichtigung aller Umstände nach § 9 a der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (Reichsgesetzbl. S. 72, 122), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht vom 8. Januar 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 41), nicht unbillig ist.

(3) Absatz 1 gilt nicht bei einer Erhöhung der Zinsen oder Tilgungen für das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen nach Tilgung anderer Finanzierungsmittel. Auf eine Erhöhung der Zinsen und Tilgungen nach den §§ 18 a bis 18 e des Wohnungsbindungsgesetzes oder nach § 44 Abs. 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes 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 gefördert 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 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 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 Hypotheken im Zeitpunkt nach § 4 kann ermittelt werden

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

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

§ 24

Bewirtschaftungskosten

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

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

(2) Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten hat den Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung zu entsprechen. Bewirtschaftungskosten dürfen nur

angesetzt werden, wenn sie ihrer Höhe nach feststehen oder wenn mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Erfahrungswerte vergleichbarer Bauten sind heranzuziehen. Soweit nach 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 180 Deutsche Mark jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude angesetzt werden.

(3) Für Garagen oder ähnliche Einstellplätze dürfen Verwaltungskosten höchstens mit 30 Deutsche Mark jährlich je Garage- oder Einstellplatz angesetzt werden.

§ 27

Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum am Grundstück (Erbbaurecht) oder durch den bestimm-

mungsmäßigen 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 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 1952 bezugsfertig geworden sind, höchstens 7,90 Deutsche Mark,
2. für Wohnungen, die in der Zeit vom 1. Januar 1953 bis zum 31. Dezember 1969 bezugsfertig geworden sind, höchstens 7,60 Deutsche Mark und
3. für Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1969 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, höchstens 6,90 Deutsche Mark.

Diese Sätze verringern sich, wenn in der Wohnung weder ein eingerichtetes Bad noch eine eingerichtete Dusche vorhanden ist, um 0,70 Deutsche Mark. Diese Sätze erhöhen sich für Wohnungen, für die eine Sammelheizung vorhanden ist, um 0,60 Deutsche Mark und für Wohnungen, für die ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist, um 0,50 Deutsche Mark.

(3) Trägt der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung, so verringern sich die Sätze nach Absatz 2 um 1,00 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 Verschlüßvorrichtungen von Fensterläden.

(4) Die Kosten der Schönheitsreparaturen in Wohnungen sind in den Sätzen nach Absatz 2 nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 5,20 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Dieser Satz verringert sich für Wohnungen, die überwiegend nicht tapeziert sind, um 0,50 Deutsche Mark. Der Satz erhöht sich für Wohnungen mit Heizkörpern um 0,40 Deutsche Mark und für Wohnungen mit Doppelfenstern oder Verbundfenstern um 0,45 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 50 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

Anderung 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 Bezugfertigkeit,

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 angemessen 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 hinzuge-rechnet, 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 eine stärkere oder länger dauernde Senkung der laufenden Aufwendungen erzielt werden soll

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

(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 neu geschaffenen 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 vorhandenen 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 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 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 Wirtschafts-

einheit, 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 von laufenden Aufwendungen, Fremdkapitalkosten, Annuitäten oder Bewirtschaftungskosten 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 Darlehen oder Zuschüsse 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 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 Ertrags erhöhungen 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 Bewer-

bers 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 an Stelle der Erhöhung der Kapitalkosten die Erhöhung der Kapitalkosten und Tilgungen zu berücksichtigen ist.

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

§ 40 c

Ermittlung der Belastung

(1) Die Belastung wird ermittelt

1. aus der Belastung aus dem 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 an Stelle der sonst ansetzbaren Beträge aufzunehmen, soweit es zur Deckung der Belastung bestimmt ist.

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

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

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

§ 40 d

Belastung aus dem 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 240 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. Zuhörräumen; 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, Ofen, Heizkörpern, Herden und dergleichen.

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

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

1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumböhe 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

Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) in Verbindung mit § 125 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, § 53 des Ersten Wohnungsbaugesetzes und Artikel X § 10 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und 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) und aus den in der Bekanntmachung der Neufassung vom 14. Dezember 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 1681) bezeichneten Verordnungen sowie aus den in der vorangestellten Bekanntmachung bezeichneten Verordnungen.

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 Umliegung, Zusammenlegung oder Grenzregelung (Bodenordnung) entstehen, außer den Kosten der dem Bauherrn dabei obliegenden Verwaltungsleistungen.

3. Die Erschließungskosten

Hierzu gehören:

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

II. Baukosten

Zu den Baukosten gehören:

1. Die Kosten der Gebäude

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

Zu den Kosten der Gebäude gehören auch

die Kosten aller eingebauten oder mit den Gebäuden fest verbundenen Sachen, z. B. Anlagen zur Beleuchtung, Erwärmung, Kühlung und Lüftung von Räumen und zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Kalt- und Warmwasser (bauliche Betriebseinrichtungen), bis zum Hausanschluß an die Außenanlagen, Ofen, Koch- und 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 Einfriedungen, nichtöffentlichen Spielplätzen usw.,
- c) die Kosten der Gartenanlagen und Pflanzungen, die nicht zu den besonderen Betriebseinrichtungen gehören, der nicht mit einem Gebäude verbundenen Freitreppen, Stützmauern, fest eingebauten Flaggenmaste, Teppichklopfstangen, Wäschepfähle usw.,
- d) die Kosten sonstiger Außenanlagen, z. B. Luftschutzaußenanlagen, Kosten für Teilabbrüche außerhalb der Gebäude, soweit sie nicht zu den Kosten für das Herrichten des Baugrundstücks gehören.

Zu den Kosten der Außenanlagen gehören auch die Kosten aller eingebauten oder mit den Außenanlagen fest verbundenen Sachen,

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

3. Die Baunebenkosten

Das sind

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

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

DK 69.001

Deutsche Normen

November 1950

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

1 Ermittlung des umbauten Raumes für geplante und für ausgeführte Hochbauten

Der 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 Treppenhauköpfen und Fahrstuhlschächten von den Außenflächen der umschließenden Wände und Decken. (Bei Ausbau mit Leichtbauplatten sind die begrenzenden Außenflächen durch die Außen- oder Oberkante der Teile zu legen, welche diese Platten unmittelbar tragen),</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 (Dachauf-</p> | <p>bauten 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 Füchse, 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.

**Bekanntmachung
der Neufassung der Neubaumietenverordnung 1970**

Vom 21. Februar 1975

Auf Grund des Artikels 4 Nr. 2 der Zweiten Verordnung zur Änderung berechnungsrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften vom 19. Dezember 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 3636) wird nachstehend der Wortlaut der Neubaumietenverordnung 1970 in der ab 1. Januar 1975 geltenden Fassung bekanntgemacht, wie sie sich aus der oben angeführten Änderungsverordnung und aus der Verordnung vom 26. Mai 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 857) ergibt.

Die Rechtsvorschriften sind auf Grund des § 28 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes, des § 48 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes sowie des § 85 Abs. 2 und des § 105 Abs. 1 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in den jeweils geltenden Fassungen erlassen worden.

Bonn, den 21. Februar 1975

Der Bundesminister
für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
K. Ravens

**Verordnung
über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen
(Neubaumietenverordnung 1970 — NMV 1970)
in der Fassung vom 21. Februar 1975**

Inhaltsübersicht

	§		§
Teil I			
Allgemeine Vorschriften			
Anwendungsbereich der Verordnung	1	Ermittlung der Kostenmiete für Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen gefördert sind	17
Anwendung der Zweiten Berechnungsverordnung .	2	Ermittlung der Vergleichsmiete für Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen gefördert sind	18
Teil II			
Zulässige Miete für öffentlich geförderte Wohnungen		Berufung auf die Kostenmiete bei steuerbegünstigten Wohnungen vor der Mietpreisfreigabe ...	
1. Abschnitt: Ermittlung der Kostenmiete			
Erstmalige Ermittlung der Kostenmiete	3	Teil IV	
Erhöhung der Kostenmiete infolge Erhöhung der laufenden Aufwendungen	4	Umlagen, Zuschläge und Vergütungen	
Senkung der Kostenmiete infolge Verringerung der laufenden Aufwendungen	5	Umlagen neben der Einzelmiete	20
Änderung der Kostenmiete infolge Änderung der Wirtschaftseinheit	5 a	Umlegung der Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung	21
Erhöhung der Kostenmiete wegen baulicher Änderungen	6	Umlegung der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlage und der Versorgung mit Fernwärme	22
Kostenmiete nach Ausbau von Zubehörräumen	7	Umlegung der Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgung	23
Kostenmiete nach Wohnungsvergrößerung	8	Umlegung der Kosten des Betriebs maschineller Aufzüge	24
Zusatzberechnung, Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung	9	Umlegung der Betriebs- und Instandhaltungskosten für maschinelle Wascheinrichtungen	25
Mieterleistungen	10	Zuschläge neben der Einzelmiete	26
		Vergütungen neben der Einzelmiete	27
		Umlagen, Zuschläge und Vergütungen neben der Vergleichsmiete	28
		Teil V	
		Schlußvorschriften	
2. Abschnitt: Ermittlung der Vergleichsmiete		Auskunftspflicht des Vermieters	29
Erstmalige Bestimmung der Vergleichsmiete	11	Entsprechende Anwendung der Mietvorschriften .	30
Änderung der Vergleichsmiete infolge Änderung der laufenden Aufwendungen	12	Zulässige Miete für Untervermietung	31
Erhöhung der Vergleichsmiete wegen baulicher Änderungen	13	Vom Rechtsnachfolger zu vertretende Umstände ..	32
Vergleichsmiete nach Ausbau von Zubehörräumen und Wohnungsvergrößerung	14	Erhebung der Kostenmiete an Stelle der Vergleichsmiete in besonderen Fällen	33
Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete	15	Außerkräfttreten von Vorschriften	34
		Sondervorschriften für Berlin	35
		Berlin-Klausel	36
		Geltung im Saarland	37
		Inkrafttreten	38
Teil III			
Zulässige Miete für preisgebundene steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen			
Ermittlung der Kostenmiete für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert sind	16		

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 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 §§ 87 a, 111 oder 88 b 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 bildet 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, längstens jedoch drei Monate vor Stellung eines Antrags mit prüffähigen Unterlagen zurück. 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 verminderter 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 Zeitpunkt, von dem an sie wirksam wird, bestimmt sich nach § 10 des Wohnungsbindungsgesetzes, 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 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 spätestens drei Monate vor Ablauf des Zeitraums, auf den sich die Nachforderung erstrecken soll, dem Mieter die bevorstehende Nachforderung auf Grund der bis dahin bekanntgewordenen Erhöhungen der laufenden Aufwendungen mitgeteilt hat, und höchstens für einen Nachforderungszeitraum 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 innerhalb von drei Monaten nach Wegfall der Gründe geltend macht. Auf Grund von Zinserhöhungen nach den §§ 18 a bis 18 f des Wohnungsbindungsgesetzes 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.

§ 5 a

Anderung der Kostenmiete infolge Änderung der Wirtschaftseinheit

(1) Wird nach der erstmaligen Ermittlung der Kostenmiete eine Wirtschaftseinheit aufgeteilt, so hat der Vermieter unverzüglich Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die einzelnen Gebäude oder, wenn neue Wirtschaftseinheiten entstanden sind, für die neuen Wirtschaftseinheiten aufzustellen.

(2) Sind nach der erstmaligen Ermittlung der Kostenmiete mehrere Gebäude, mehrere Wirtschaftseinheiten oder mehrere Gebäude und Wirtschaftseinheiten mit Zustimmung der Bewilligungsstelle zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt worden, so hat der Vermieter unverzüglich eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung für die entstandene Wirtschaftseinheit aufzustellen.

(3) Die Durchschnittsmieten, die sich aus den nach den Absätzen 1 und 2 aufgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen ergeben, bedürfen der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Sie bilden vom Zeitpunkt der Genehmigung an die Grundlage der Kostenmiete. Für die Berechnung der Einzelmieten gilt § 3 Abs. 3. Erhöht sich die zulässige Einzelmiete gegenüber dem Zeitpunkt vor der Genehmigung, gilt § 4 Abs. 7 und Abs. 8 Satz 1. Verringert sich die zulässige Einzelmiete gegenüber dem Zeitpunkt vor der Genehmigung, so hat der Vermieter die Miete zu senken und die Mietsenkung den Mietern unverzüglich mitzuteilen.

§ 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 Kostenmiete. 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 Einzelmiets 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 Einzelmiets 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 Zubehörräume öffentlich geförderter Wohnungen, die nicht 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. Januar 1974 an, als öffentlich geförderter preisgebundener Wohnraum. Absatz 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

(3) Sind Zubehörräume öffentlich geförderter Wohnungen 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.

(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 Einzelmiets 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 § 39 a 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 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 Einzelmiets 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 Einzelmiets entsprechend.

2. Abschnitt

Ermittlung der Vergleichsmiete

§ 11

Erstmalige Bestimmung der Vergleichsmiete

(1) Die Vergleichsmiete bestimmt sich erstmalig nach den Einzelmietten 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 Einzelmiets 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 § 39 a 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 § 39 a Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln. Für die Aufteilung 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 Zubehörräumen und Wohnungsvergrößerung

(1) Sind Zubehörräume öffentlich geförderter Wohnungen, für die die Vergleichsmiete die zulässige Miete ist, 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 Zubehörräume öffentlich geförderter Wohnungen, für die die Vergleichsmiete die zulässige Miete ist, mit Genehmigung der Bewilligungsstelle zu einer Wohnung ausgebaut worden oder wird der Ausbau nachträglich genehmigt, so gilt die neugeschaffene Wohnung von der Bezugsfertigkeit an nicht als öffentlich geförderter preisgebundener Wohnraum.

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

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend, wenn die Zubehörräume 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 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 Zubehörraum, 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 Wohnungen 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 Zuhörräume 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 Zuhörräumen oder Wohnungsvergrößerungen der Genehmigung bedürfen, bleiben unberührt.

§ 17

Ermittlung der Kostenmiete für Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen gefördert sind

(1) Wird für steuerbegünstigte Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden 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 Mittel 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 Mittel 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, infolge Änderung der Wirtschaftseinheit oder wegen baulicher Änderungen gelten die Vorschriften der §§ 4 bis 6 und 9 entsprechend.

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

(7) Für die in Absatz 1 bezeichneten Wohnungen gelten hinsichtlich der Zulässigkeit von Mieterleistungen die Vorschriften des § 10 entsprechend.

(8) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 6 gelten entsprechend für diejenigen steuerbegünstigten Wohnungen, die mit Annuitätzuschüssen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1971 geltenden Fassung gefördert worden und nach dem 31. Dezember 1966 bezugsfertig geworden sind.

§ 18

**Ermittlung der Vergleichsmiete für Wohnungen,
die mit Aufwendungszuschüssen
oder Aufwendungsdarlehen gefördert sind**

(1) Die Vergleichsmiete für steuerbegünstigte Wohnungen in Eigenheimen und Kleinsiedlungen, die ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, bestimmt sich erstmalig nach den Einzelmieten solcher steuerbegünstigter, mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen 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 Mittel.

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

(4) Für die in Absatz 1 bezeichneten Wohnungen gelten hinsichtlich der Zulässigkeit von Mieterleistungen die Vorschriften des § 10 entsprechend.

(5) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für diejenigen steuerbegünstigten Wohnungen, die mit Annuitätzuschüssen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1971 geltenden Fassung gefördert worden und nach dem 31. Dezember 1966 bezugsfertig geworden sind.

§ 19

**Berufung auf die Kostenmiete
bei steuerbegünstigten Wohnungen
vor der Mietpreisfreigabe**

(1) Berufet 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 Wasseraufbereitungsanlage 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 (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 vom Hundert 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 Baudarlehens, abhängig gemacht worden, so darf auch ein Zuschlag entsprechend

dieser Leistung, bei einer vollständigen oder teilweisen Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens 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 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 die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Hausgartens eine angemessene Vergütung verlangen. Das gleiche gilt für die Mitvermietung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen, wenn die zuständige Stelle die Mitvermietung genehmigt hat.

§ 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 Artikel 5 des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1973 vom 21. Dezember 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 1970), 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 Artikel 5 des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1973 vom 21. Dezember 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 1970), 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

Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) in Verbindung mit § 33 a des Wohnungsbindungsgesetzes 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.

*) § 38 betrifft das Inkrafttreten der Verordnung in der ursprünglichen Fassung vom 14. Dezember 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 1660). Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der späteren Änderungen ergibt sich aus den in der vorangestellten Bekanntmachung bezeichneten Verordnungen.

**Bekanntmachung
der Neufassung der Wohngeldverordnung**

Vom 21. Februar 1975

Auf Grund des Artikels 4 Nr. 3 der Zweiten Verordnung zur Änderung berechnungsrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften vom 19. Dezember 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 3636) wird nachstehend der Wortlaut der Wohngeldverordnung in der ab 1. Januar 1975 geltenden Fassung bekanntgemacht, wie sie sich aus der oben angeführten Änderungsverordnung,

aus der Verordnung vom 26. Mai 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 857) und

aus der Verordnung vom 20. Dezember 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 1983)

ergibt.

Die Rechtsvorschriften sind auf Grund des § 36 Nr. 1 und 2 des Zweiten Wohngeldgesetzes in der jeweils geltenden Fassung erlassen worden.

Bonn, den 21. Februar 1975

Der Bundesminister
für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
K. Ravens

Wohngeldverordnung (WoGV)

in der Fassung vom 21. Februar 1975

Erster Teil

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Die Miete und der Mietwert im Sinne des Zweiten Wohngeldgesetzes sind nach den Vorschriften des Zweiten Teils dieser Verordnung zu ermitteln.

(2) Die Belastung im Sinne des Zweiten Wohngeldgesetzes ist nach den Vorschriften des Dritten Teils dieser Verordnung zu berechnen.

Zweiter Teil

Wohngeld-Mietenermittlung

§ 2

Miete

(1) Als Miete ist der Betrag zugrunde zu legen, der für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf Grund eines Mietvertrages oder einer ähnlichen Nutzungsvereinbarung zu bezahlen ist einschließlich der vom Mieter zu bezahlenden Umlagen, Zuschläge und Vergütungen; dazu gehören auch Beträge, die auf Grund eines Mietvertrages oder einer ähnlichen Nutzungsvereinbarung an einen Dritten zu bezahlen sind.

(2) Zur Miete gehören nicht Vergütungen für Leistungen, die nicht die eigentliche Wohnraumnutzung betreffen, namentlich Vergütungen für die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Hausgartens.

§ 3

Mietvorauszahlungen und Mieterdarlehen

(1) Ist die Miete ganz oder teilweise im voraus bezahlt worden (Mietvorauszahlung), sind die im voraus bezahlten Beträge so zu behandeln, als ob sie jeweils in dem Zeitraum bezahlt worden wären, für den sie bestimmt sind.

(2) Hat der Mieter dem Vermieter ein Mieterdarlehen gegeben und wird die Forderung des Mieters aus dem Mieterdarlehen ganz oder teilweise mit der Miete verrechnet, so gehören zur Miete auch die Beträge, um die sich die Miete hierdurch tatsächlich vermindert.

§ 4

Sach- und Dienstleistungen des Mieters

(1) Erbringt der Mieter Sach- oder Dienstleistungen für den Vermieter und wird deshalb die Miete ermäßigt, so ist die ermäßigte Miete zugrunde zu legen.

(2) Erbringt der Mieter Sach- oder Dienstleistungen für den Vermieter und erhält er dafür von diesem eine bestimmte Vergütung, so ist diese Vergütung ohne Einfluß auf die Miete.

§ 5

Nicht feststehende Betriebskosten

Stehen bei der Entscheidung über den Antrag auf Mietzuschuß die Umlagen für Betriebskosten ganz oder teilweise nicht fest, so sind Erfahrungswerte als Pauschbeträge anzusetzen.

§ 6

Außer Betracht bleibende Kosten, Zuschläge und Vergütungen

(1) Sind die in § 5 des Zweiten Wohngeldgesetzes bezeichneten Kosten, Zuschläge und Vergütungen in der Miete enthalten, ohne daß ein besonderer Betrag hierfür angegeben ist, so bleiben sie in Höhe der folgenden Pauschbeträge außer Betracht:

1. für Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen, zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der Fernheizung 0,50 Deutsche Mark monatlich je Quadratmeter Wohnfläche;
2. für Kosten des Betriebs zentraler Warmwasserversorgungsanlagen 0,10 Deutsche Mark monatlich je Quadratmeter Wohnfläche;
3. für Untermietzuschläge je Untermietverhältnis 5 Deutsche Mark monatlich, wenn der untervermietete Wohnraum von einer Person benutzt wird, oder 10 Deutsche Mark monatlich, wenn der untervermietete Wohnraum von 2 oder mehr Personen benutzt wird;
4. für Zuschläge für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken, 30 vom Hundert der auf diesen Raum entfallenden Miete;
5. für Vergütungen für die Überlassung von
 - a) Möbeln, ausgenommen übliche Einbaumöbel, bei Vollmöblierung 20 vom Hundert der auf den vollmöbliert gemieteten Wohnraum entfallenden Miete, bei Teilmöblierung 10 vom Hundert der auf den teilmöbliert gemieteten Wohnraum entfallenden Miete,
 - b) Waschmaschinen 6 Deutsche Mark monatlich,
 - c) Kühlschränken 4 Deutsche Mark monatlich.

(2) Absatz 1 ist bei der Ermittlung des Mietwertes entsprechend anzuwenden.

§ 7

Miete bei Wohnraumnutzung in Heimen

(1) Wird von den Bewohnern eines Heimes ein Gesamtentgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum und andere Leistungen erheblichen Umfangs entrichtet und ist das auf die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum entfallende Entgelt nicht feststellbar, sind in der Regel bei der Belegung eines Raumes mit einem Bewohner 20 vom Hundert, mit mehreren Bewohnern 15 vom Hundert des auf den einzelnen Bewohner entfallenden Gesamtentgelts als Miete anzusetzen.

(2) § 6 ist nicht anzuwenden.

§ 8

Mietwert

(1) Als Mietwert für Wohnraum soll der Betrag zugrunde gelegt werden, der der Miete für vergleichbaren Wohnraum entspricht. Dabei sind Unterschiede des Wohnwertes, insbesondere in der Größe, Lage und Ausstattung des Wohnraums, durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Der Mietwert ist zu schätzen, wenn ein der Miete für vergleichbaren Wohnraum entsprechender Betrag nicht zugrunde gelegt werden kann.

Dritter Teil

Wohngeld-Lastenberechnung

§ 9

Aufstellung der Wohngeld-Lastenberechnung

(1) Die Wohngeld-Lastenberechnung ist aufzustellen zur Ermittlung der Belastung aus dem Kapitaldienst und der Bewirtschaftung, die auf den eigengenutzten Wohnraum entfällt. Als eigengenutzter Wohnraum ist der Wohnraum anzusehen, der vom Antragberechtigten und den zu seinem Haushalt rechnenden Familienmitgliedern zu Wohnzwecken benutzt wird.

(2) Bei der Aufstellung der Wohngeld-Lastenberechnung ist von der im Bewilligungszeitraum zu erwartenden Belastung auszugehen. Ist die Belastung für das dem Bewilligungszeitraum vorangegangene Kalenderjahr feststellbar und ist eine Änderung im Bewilligungszeitraum nicht zu erwarten, so ist von dieser Belastung auszugehen.

§ 10

Gegenstand und Inhalt der Wohngeld-Lastenberechnung

(1) Die Wohngeld-Lastenberechnung ist aufzustellen

1. bei einem Eigenheim, einer Kleinsiedlung oder einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle für das Gebäude,

2. bei einer Eigentumswohnung für den im Sondereigentum stehenden Wohnraum und den damit verbundenen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum,

3. bei einer Wohnung in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts für den Wohnraum und den Teil des Grundstücks, auf den sich das Dauerwohnrecht erstreckt,

4. bei einem landwirtschaftlichen Betrieb für den Wohnanteil.

(2) In die Wohngeld-Lastenberechnung sind in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 bis 3 auch zugehörige Nebengebäude, Anlagen und bauliche Einrichtungen sowie das Grundstück einzubeziehen. Das Grundstück besteht aus den überbauten und den dazugehörigen Flächen.

(3) In der Wohngeld-Lastenberechnung sind die Fremdmittel und die Belastung auszuweisen.

§ 11

Fremdmittel

(1) Fremdmittel im Sinne dieser Verordnung sind

1. Darlehen,
 2. gestundete Restkaufgelder,
 3. gestundete öffentliche Lasten des Grundstücks außer der Hypothekengewinnabgabe
- ohne Rücksicht darauf, ob sie dinglich gesichert sind oder nicht.

(2) Werden Beihilfen aus Gründen, die der Antragberechtigte oder ein zu seinem Haushalt rechnendes Familienmitglied zu vertreten hat, in Darlehen umgewandelt, so sind diese Darlehen keine Fremdmittel im Sinne dieser Verordnung.

§ 12

Ausweisung der Fremdmittel

(1) Als Fremdmittel sind in der Wohngeld-Lastenberechnung nur auszuweisen

1. mit dem Umstellungsbetrag:

die auf Deutsche Mark umgestellten Fremdmittel, die am 20. Juni 1948, in Berlin am 24. Juni 1948 und im Saarland am 1. April 1948 auf dem Grundstück dinglich gesichert waren, im Saarland außerdem die auf Deutsche Mark umgestellten Fremdmittel, die in der Zeit vom 2. April 1948 bis zum 5. Juli 1959 aufgenommen wurden und zur Finanzierung der in Nummer 2 genannten Zwecke gedient haben;
2. mit dem Nennbetrag:

die Fremdmittel, die nach dem 20. Juni 1948, in Berlin nach dem 24. Juni 1948 und im Saarland nach dem 5. Juli 1959 der Finanzierung folgender Zwecke gedient haben:

 - a) des Neubaues, des Wiederaufbaues, der Wiederherstellung, des Ausbaues oder der Erweiterung des Gebäudes oder des Wohnraums;
 - b) der nachträglichen baulichen Verbesserungen oder der nachträglichen baulichen Einrichtungen des Gebäudes oder des Wohnraums;

- c) der nachträglichen Errichtung oder des nachträglichen Ausbaues einer dem öffentlichen Verkehr dienenden Verkehrsfläche oder des nachträglichen Anschlusses an Versorgungs- und Entwässerungsanlagen;
- d) des Kaufpreises und der Erwerbskosten für den Gegenstand der Wohngeld-Lastenberechnung.

(2) Sind die in Absatz 1 bezeichneten Fremdmittel nach den dort genannten Stichtagen durch andere Fremdmittel ersetzt worden, so sind in der Wohngeld-Lastenberechnung die anderen Mittel an Stelle der ersetzten Mittel höchstens mit dem Betrag auszuweisen, der bis zur Ersetzung noch nicht getilgt war, im Falle der Ablösung im Sinne der Ablösungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 107), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 3635), jedoch nur mit dem Ablösungsbetrag. Eine Ersetzung liegt nicht vor, wenn an Stelle eines Zwischenfinanzierungsmittels ein Dauerfinanzierungsmittel tritt.

(3) Ist für die in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Fremdmittel Kapitaldienst nicht oder nicht mehr zu leisten, sind sie in der Wohngeld-Lastenberechnung nicht auszuweisen.

§ 13

Belastung aus dem Kapitaldienst

(1) Als Belastung aus dem Kapitaldienst sind auszuweisen

1. die Zinsen und laufenden Nebenleistungen, insbesondere Verwaltungskostenbeiträge der ausgewiesenen Fremdmittel,
2. die Tilgungen der ausgewiesenen Fremdmittel,
3. die laufenden Bürgschaftskosten der ausgewiesenen Fremdmittel,
4. die Erbbauzinsen, Renten und sonstigen wiederkehrenden Leistungen zur Finanzierung der in § 12 genannten Zwecke.

Als Tilgungen sind auch die Prämien für Personenversicherungen zur Rückzahlung von Festgeldhypotheken in Höhe von 2 vom Hundert des ausgewiesenen Fremdmittels auszuweisen.

(2) Für die in Absatz 1 Nr. 1 und 2 genannte Belastung aus dem Kapitaldienst darf höchstens die vereinbarte Jahresleistung angesetzt werden. Ist die tatsächliche Leistung oder war im Falle des § 12 Abs. 2 die Leistung für das ersetzte Mittel geringer, so ist die geringere Leistung anzusetzen.

§ 14

Belastung aus der Bewirtschaftung

(1) Als Belastung aus der Bewirtschaftung sind Instandhaltungskosten, Betriebskosten und Verwaltungskosten auszuweisen.

(2) Als Instandhaltungskosten sind 7,90 Deutsche Mark, als Betriebskosten 4,00 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche und Nutzfläche der Geschäftsräume im Jahr und die für den Gegenstand

der Wohngeld-Lastenberechnung entrichtete Grundsteuer anzusetzen. Als Verwaltungskosten sind die für den Gegenstand der Wohngeld-Lastenberechnung an einen Dritten für die Verwaltung geleisteten Beträge anzusetzen. Über die in den Sätzen 1 und 2 genannten Beträge hinaus dürfen Bewirtschaftungskosten nicht angesetzt werden.

§ 15

Nutzungsentgelte, Pachtzinsen und Fernheizungskosten

(1) Leistet der Antragberechtigte an Stelle des Kapitaldienstes, der Instandhaltungskosten, der Betriebskosten und der Verwaltungskosten ein Nutzungsentgelt an einen Dritten, so ist das Nutzungsentgelt in der Wohngeld-Lastenberechnung in Höhe der nach den §§ 13 und 14 ansetzbaren Beträge anzusetzen. Soweit die nach den §§ 13 und 14 ansetzbaren Beträge im Nutzungsentgelt nicht enthalten sind und vom Antragberechtigten unmittelbar an den Gläubiger entrichtet werden, sind diese Beträge dem Nutzungsentgelt hinzuzurechnen. Soweit eine Aufgliederung des Nutzungsentgelts nicht möglich ist, ist in der Wohngeld-Lastenberechnung das gesamte Nutzungsentgelt anzusetzen.

(2) Gehört zu einer Kleinsiedlung oder einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle eine gepachtete Landzulage, so ist auch der Pachtzins für diese Landzulage anzusetzen.

(3) Beahlt der Antragberechtigte Beträge zur Deckung der Kosten für die Fernheizung, so sind diese Beträge mit Ausnahme der in § 16 Abs. 2 Nr. 2 bezeichneten Kosten in der Wohngeld-Lastenberechnung anzusetzen. § 6 Abs. 1 Nr. 1 und 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 16

Beiträge Dritter und Erträge

(1) Leistet ein Dritter einen Beitrag zur Aufbringung der Belastung, insbesondere durch Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen, Zinszuschüsse oder Annuitätsdarlehen, so vermindert sich die Belastung entsprechend. Als Dritter gilt auch der Miteigentümer, der nicht zum Haushalt des Antragberechtigten rechnet.

(2) Erträge, die aus dem Gegenstand der Wohngeld-Lastenberechnung tatsächlich erzielt werden, vermindern die Belastung; dies gilt nicht für

1. Ertragsteile zur Deckung der Kosten des Betriebs zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie zentraler Brennstoffversorgungsanlagen,
2. Ertragsteile zur Deckung der Kosten für die Fernheizung, soweit sie den in Nummer 1 bezeichneten Kosten entsprechen,
3. Vergütungen für die Überlassung von Möbeln, Kühlschränken und Waschmaschinen.

§ 6 Abs. 1 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Sind Räume oder Flächen Dritten unentgeltlich oder zu einem unter dem Nutzungswert liegenden Preis überlassen, so vermindert der Nutzungswert die Belastung.

(4) Als Ertrag gilt auch der Nutzungswert der Räume und Flächen, die vom Antragberechtigten oder einem zu seinem Haushalt rechnenden Familienmitglied ausschließlich zu anderen als Wohnzwecken benutzt werden, und der Garagen. Nicht als Ertrag gilt jedoch der Nutzungswert der Räume und Flächen, die zum Wirtschaftsteil einer Kleinsiedlung oder einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle gehören.

(5) Als Nutzungswert ist im Falle des Absatzes 3 die auf die überlassenen Räume und Flächen anteilig entfallende Belastung oder preisrechtlich zulässige Miete anzusetzen. Werden jedoch Räume und Flächen ausschließlich zu anderen als Wohnzwecken benutzt, so soll als Nutzungswert ein den Betrag nach Satz 1 um 50 vom Hundert übersteigender Betrag, bei Garagen ein Betrag von 360 Deutsche Mark im Jahr angesetzt werden.

Vierter Teil
Schlußvorschriften

§ 17

Aufhebung von Vorschriften

Die Erste Durchführungsverordnung zum Wohngeldgesetz (Verordnung über die Wohngeld-Lasten-

berechnung) vom 4. August 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 885), geändert durch Verordnung vom 24. Juli 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 941), und die Zweite Durchführungsverordnung zum Wohngeldgesetz (Verordnung über die Wohngeld-Mietenermittlung) vom 24. Juli 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 941) werden aufgehoben.

§ 18

Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzblatt I S. 1) in Verbindung mit § 39 des Zweiten Wohngeldgesetzes auch im Land Berlin.

§ 19 *)

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1972 in Kraft.

*) § 19 betrifft das Inkrafttreten der Verordnung in der ursprünglichen Fassung vom 21. Dezember 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 2065). Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der späteren Änderungen ergibt sich aus den in der vorangestellten Bekanntmachung bezeichneten Verordnungen.

Bundesgesetzblatt Teil II

Nr. 11, ausgegeben am 21. Februar 1975

Tag	Inhalt	Seite
23. 1. 75	Bekanntmachung des Abkommens zwischen der Regierung der Bundesrepublik Deutschland und der Regierung der Republik Chile über Kapitalhilfe	197
24. 1. 75	Bekanntmachung über den Geltungsbereich des Zusatzübereinkommens über die Abschaffung der Sklaverei, des Sklavenhandels und sklavereiähnlicher Einrichtungen und Praktiken	199
27. 1. 75	Bekanntmachung über den Geltungsbereich des Zollübereinkommens über die vorübergehende Einfuhr von Berufsausrüstung	199
27. 1. 75	Bekanntmachung über den Geltungsbereich des Internationalen Abkommens zur Vereinheitlichung der Methoden für die Entnahme von Proben und die Untersuchung von Käse	200
30. 1. 75	Bekanntmachung des Abkommens zwischen der Regierung der Bundesrepublik Deutschland und der Regierung der Volksrepublik Bangladesch über Kapitalhilfe	200
30. 1. 75	Bekanntmachung über den Geltungsbereich des Einheits-Übereinkommens über Suchtstoffe	203
3. 2. 75	Bekanntmachung über den Geltungsbereich des Zollabkommens über Behälter	211
3. 2. 75	Bekanntmachung über den Geltungsbereich des Abkommens über die Gründung eines Rates für die Zusammenarbeit auf dem Gebiete des Zollwesens	211

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 Bundesanzeiger Nr. vom	Tag des Inkraft- tretens
19. 2. 75 Verordnung über den Absatz von Rindfleisch aus staatlicher Lagerhaltung zu im voraus pauschal festgesetzten Preisen zum Zwecke der Verarbeitung in der Gemeinschaft	35 20. 2. 75	21. 2. 75

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
Vorschriften für die Agrarwirtschaft		
6. 2. 75 Verordnung (EWG) Nr. 294/75 der Kommission über die Festsetzung der Prämien, die den Abschöpfungen bei der Einfuhr für Getreide, Mehl und Malz hinzugefügt werden	7. 2. 75	L 34/3
6. 2. 75 Verordnung (EWG) Nr. 295/75 der Kommission zur Festsetzung der bei Reis und Bruchreis anzuwendenden Abschöpfungen bei der Einfuhr	7. 2. 75	L 34/5
6. 2. 75 Verordnung (EWG) Nr. 296/75 der Kommission zur Festsetzung der Prämien als Zuschlag zu den Abschöpfungen bei der Einfuhr für Reis und Bruchreis	7. 2. 75	L 34/7
6. 2. 75 Verordnung (EWG) Nr. 297/75 der Kommission zur Festsetzung der Erstattungen bei der Ausfuhr für Reis und Bruchreis	7. 2. 75	L 34/9
6. 2. 75 Verordnung (EWG) Nr. 298/75 der Kommission zur Festsetzung der Abschöpfungen bei der Ausfuhr im Reissektor	7. 2. 75	L 34/11
6. 2. 75 Verordnung (EWG) Nr. 299/75 der Kommission zur Festsetzung der Abschöpfungen bei der Einfuhr von Kälbern und ausgewachsenen Rindern sowie von Rindfleisch, ausgenommen gefrorenes Rindfleisch	7. 2. 75	L 34/13
5. 2. 75 Verordnung (EWG) Nr. 300/75 der Kommission zur Änderung der Verordnungen (EWG) Nrn. 2036/74, 2073/74 und 2320/74 hinsichtlich der Verkaufspreise von bestimmtem durch die Interventionsstellen gelagertem Rindfleisch und zur Verschiebung des Übernahmestichtags für bestimmtes zum Verkauf gebrachtes Fleisch	7. 2. 75	L 34/16
6. 2. 75 Verordnung (EWG) Nr. 302/75 der Kommission zur Festsetzung des Grundbetrags der besonderen Abschöpfung bei der Ausfuhr von Sirup und anderen Zuckerarten	7. 2. 75	L 34/25
6. 2. 75 Verordnung (EWG) Nr. 303/75 der Kommission zur Festsetzung des Betrages der Beihilfe für Olsaaten	7. 2. 75	L 34/27
6. 2. 75 Verordnung (EWG) Nr. 304/75 der Kommission zur Festsetzung des Weltmarktpreises für Raps- und Rübsensamen	7. 2. 75	L 34/29
6. 2. 75 Verordnung (EWG) Nr. 305/75 der Kommission zur Änderung der besonderen Abschöpfung bei der Ausfuhr von Weiß- und Rohzucker	7. 2. 75	L 34/31
6. 2. 75 Verordnung (EWG) Nr. 306/75 der Kommission zur Änderung der als Ausgleichsbeträge für die Erzeugnisse des Getreide- und Reissektors anzuwendenden Beträge	7. 2. 75	L 34/33
6. 2. 75 Verordnung (EWG) Nr. 307/75 der Kommission zur Änderung der bei der Einfuhr von Getreide- und Reisverarbeitungserzeugnissen zu erhebenden Abschöpfungen	7. 2. 75	L 34/37
6. 2. 75 Verordnung (EWG) Nr. 308/75 der Kommission zur Festsetzung der bei der Erstattung für Reis und Bruchreis anzuwendenden Berichtigung	7. 2. 75	L 34/39
6. 2. 75 Verordnung (EWG) Nr. 309/75 der Kommission zur Änderung der für bestimmte Milcherzeugnisse anzuwendenden Erstattungen	7. 2. 75	L 34/41
7. 2. 75 Verordnung (EWG) Nr. 310/75 der Kommission zur Festsetzung der auf Getreide, Mehle, Grobgrieß und Feingrieß von Weizen oder Roggen anwendbaren Abschöpfungen bei der Einfuhr	8. 2. 75	L 35/1

Datum und Bezeichnung der Rechtsvorschrift	Veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften	
	— Ausgabe in deutscher Sprache —	
	vom	Nr./Seite
7.2.75 Verordnung (EWG) Nr. 311/75 der Kommission über die Festsetzung der Prämien, die den Abschöpfungen bei der Einfuhr für Getreide, Mehl und Malz hinzugefügt werden	8.2.75	L 35/3
7.2.75 Verordnung (EWG) Nr. 312/75 der Kommission über eine Dauerausschreibung zur Festsetzung der Subventionen für den über die Höchstquote hinaus erzeugten Weißzucker, auf den die Ausfuhrabschöpfung nicht anwendbar ist	8.2.75	L 35/5
7.2.75 Verordnung (EWG) Nr. 313/75 der Kommission zur Wiedereröffnung der in der Verordnung (EWG) Nr. 3062/74 genannten Dauerausschreibung zur Einfuhr von Zucker	8.2.75	L 35/8
7.2.75 Verordnung (EWG) Nr. 314/75 der Kommission betreffend eine Dauerausschreibung für die Bestimmung der Subventionen bei der Einfuhr von Weiß- und Rohzucker ohne Ermächtigung, später eine entsprechende Menge abschöpfungsfrei auszuführen	8.2.75	L 35/11
7.2.75 Verordnung (EWG) Nr. 315/75 der Kommission zur Festsetzung der Abschöpfungen bei der Ausfuhr von stärkehaltigen Erzeugnissen	8.2.75	L 35/17
7.2.75 Verordnung (EWG) Nr. 316/75 der Kommission zur Festsetzung für die Teilausschreibung vom 12. Februar 1975 der in Artikel 16 Absatz 1 der Verordnung (EWG) Nr. 3062/74 genannten Anpassungsbeträge	8.2.75	L 35/19
7.2.75 Verordnung (EWG) Nr. 317/75 der Kommission zur Festsetzung der Referenzpreise für Gurken für den Monat Februar 1975	8.2.75	L 35/21
7.2.75 Verordnung (EWG) Nr. 318/75 der Kommission zur Änderung der besonderen Abschöpfung bei der Ausfuhr von Weiß- und Rohzucker	8.2.75	L 35/23
7.2.75 Verordnung (EWG) Nr. 319/75 der Kommission zur Änderung der als Ausgleichsbeträge für die Erzeugnisse des Getreide und Reissektors anzuwendenden Beträge	8.2.75	L 35/25

Übersicht über den Stand der Bundesgesetzgebung

Die 288. Übersicht über den Stand der Bundesgesetzgebung, abgeschlossen am 31. Januar 1975, ist im Bundesanzeiger Nr. 36 vom 21. Februar 1975 erschienen.

Diese Übersicht enthält bei den aufgeführten Gesetzesvorlagen
alle wichtigen Daten des Gesetzgebungsablaufs

sowie Hinweise auf die

Bundestags- und Bundesrats-Drucksachen
und

auf die sachlich zuständigen Ausschüsse des Bundestages.

Verkündete Gesetze sind nur noch in der der Verkündung folgenden Übersicht
enthalten.

Der Bundesanzeiger Nr. 36 vom 21. Februar 1975 kann zum Preis von 1,- DM (einschl. Ver-
sandgebühr) gegen Voreinsendung des Betrages auf das Postscheckkonto „Bundesanzeiger“
Köln 834 00-502 bezogen werden.

Einbanddecken 1974

Auslieferung ab Februar 1975

Teil I: 12,— DM (3 Einbanddecken) einschl. Porto und Verpackung

Teil II: 8,— DM (2 Einbanddecken) einschl. Porto und Verpackung

In diesem Betrag sind 5,5 % Mehrwertsteuer enthalten.

Die Titelblätter und die zeitlichen Übersichten für Teil I lagen der Nr. 13/1975 und für Teil II der Nr. 6/1975 bei.

Ausführung: Halbleinen, Rücken mit Goldschrift, wie in den vergangenen Jahren.

Lieferung erfolgt gegen Voreinsendung des erforderlichen Betrages auf Postscheckkonto „Bundesgesetzblatt“ Köln 3 99-509 oder gegen Vorausrechnung zuzüglich Portokosten für die Vorausrechnung.

Bundesanzeiger Verlagsges. m. b. H.

Vertriebsabteilung Bundesgesetzblatt · 53 Bonn 1 · Postfach 624

Herausgeber: Der Bundesminister der Justiz

Verlag: Bundesanzeiger Verlagsges.m.b.H. — Druck: Bundesdruckerei Bonn

Im Bundesgesetzblatt Teil I werden Gesetze, Verordnungen, Anordnungen und damit im Zusammenhang stehende Bekanntmachungen veröffentlicht. Im Bundesgesetzblatt Teil II werden völkerrechtliche Vereinbarungen, Verträge mit der DDR und die dazu gehörenden Rechtsvorschriften und Bekanntmachungen sowie Zolltarifverordnungen veröffentlicht.

Bezugsbedingungen: Laufender Bezug nur im Postabonnement. Abbestellungen müssen bis spätestens 30. 4. bzw. 31. 10. jeden Jahres beim Verlag vorliegen. Postanschrift für Abonnementsbestellungen sowie Bestellungen bereits erschienener Ausgaben: Bundesgesetzblatt 53 Bonn 1, Postfach 624, Tel. (0 22 21) 23 80 67 bis 69.

Bezugspreis: Für Teil I und Teil II halbjährlich je 40,— DM. Einzelstücke je angefangene 16 Seiten 1,10 DM zuzüglich Versandkosten. Dieser Preis gilt auch für Bundesgesetzblätter, die vor dem 1. Januar 1975 ausgegeben worden sind. Lieferung gegen Voreinsendung des Betrages auf das Postscheckkonto Bundesgesetzblatt Köln 3 99-509 oder gegen Vorausrechnung.

Preis dieser Ausgabe: 3,70 DM (3,30 DM zuzüglich —,40 DM Versandkosten), bei Lieferung gegen Vorausrechnung 4,10 DM. Im Bezugspreis ist die Mehrwertsteuer enthalten; der angewandte Steuersatz beträgt 5,5 %.