

## Unterrichtung

durch den Bundesrat

### Gesetz zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbauänderungsgesetz 1973 — WoBauÄndG 1973)

— Drucksachen 7/855, 7/1181 —

**hier: Anrufung des Vermittlungsausschusses durch den Bundesrat**

Der Bundesrat hat in seiner 399. Sitzung am 30. November 1973 beschlossen, zu dem vom Deutschen Bundestag am 8. November 1973 verabschiedeten Gesetz zu verlangen, daß der Vermittlungsausschuß gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus den in der Anlage angegebenen Gründen einberufen wird.

#### Gründe

1. **Zu Artikel 1 Nr. 13, 14 und 25** (§§ 15, 16, 34 WoBindG)

a) Artikel 1 Nr. 13 § 15 Abs. 2 Satz 1 Buchstabe b ist wie folgt zu fassen:

„b) bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Zuschüsse letztmalig gezahlt werden, sofern die Zuschüsse für eine Wohnung der in § 16 Abs. 1 Satz 2 Buchstaben a und b bezeichneten Art bewilligt worden sind und die Zahlung planmäßig eingestellt oder auf weitere Auszahlung verzichtet wurde; § 16 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.“

b) Artikel 1 Nr. 14 ist wie folgt zu fassen:

„14. In § 16 Abs. 1 wird Satz 2 durch folgende Sätze ersetzt:

„Bei einer Rückzahlung oder Ablösung nach Maßgabe des Satzes 1 gilt abweichend hiervon

a) eine eigengenutzte Wohnung in einem Eigenheim, einem Kaufeigenheim oder einer Kleinsiedlung,

b) eine eigengenutzte Eigentumswohnung, die nicht durch Umwandlung einer als Mietwohnung geförderten Wohnung entstanden ist,

c) eine sonstige Wohnung, für die kein höheres öffentliches Baudarlehen als 1 000 Deutsche Mark bewilligt worden war,

bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung, bei einer Ablösung bis zum Zeitpunkt der Nachzahlung des Schuldnachlasses als öffentlich gefördert. § 15 Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend, im Fall des Satzes 2 jedoch mit der Maßgabe, daß die Wohnung mindestens bis zu dem Zeitpunkt als öffentlich gefördert gilt, zu dem die Zuschüsse letztmalig gezahlt werden.“

c) Artikel 1 Nr. 25 § 34 Abs. 6 Buchstabe b ist wie folgt zu fassen:

„b) Eine Wohnung im Sinne des § 16 Abs. 1 Satz 2 gilt vom . . . (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) an nicht mehr als öffentlich gefördert, wenn die Voraussetzungen dieser Vorschrift schon früher erfüllt worden sind.“

B e g r ü n d u n g zu a) bis c)

Die in dem Entwurf des Bundesrates vorgesehene Fassung des § 16 Abs. 1 zielte darauf ab, die

Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei einer eigengenutzten Wohnung in einem Eigenheim, einem Kaufeigenheim oder einer Kleinsiedlung und bei einer eigengenutzten Eigentumswohnung (die nicht erst durch Umwandlung aus einer als Mietwohnung geförderten Wohnung entstanden ist) nach freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung allgemein nicht mehr als zehn Jahre nachwirken zu lassen, sondern die Eigenschaft mit der Rückzahlung sofort erlöschen zu lassen.

Der vom Bundestag beschlossene Absatz 6 des § 16 führt statt dessen nur zu einer eingeschränkten und verwaltungsmäßig komplizierten Regelung.

Als Folge der Änderung der Nummer 14 (§ 16) müssen die Nummern 13 und 25 angepaßt werden.

## 2. Zu Artikel 1 nach Nummer 15, zu Nummer 25 (§§ 18 a bis d, 34)

a) In Artikel 1 sind folgende Nummern 15 a bis 15 d einzufügen:

„15 a. § 18 a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder des § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, die vor dem 1. Januar 1960 als öffentliche Baudarlehen bewilligt worden sind, sind auf Verlangen der darlehensverwaltenden Stelle mit einem Zinssatz bis höchstens 4 vom Hundert jährlich zu verzinsen, soweit nicht eine Zinserhöhung vertraglich ausdrücklich ausgeschlossen ist.“

b) In Absatz 2 werden die Worte „nach dem 31. Dezember 1956, jedoch vor dem 1. Januar 1960“ ersetzt durch die Worte „nach dem 31. Dezember 1959, jedoch vor dem 1. Januar 1963“.

c) In Absatz 3 wird das Datum „1. Januar 1960“ ersetzt durch das Datum „1. Januar 1963“.

15 b. § 18 b wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 wird das Zitat „§ 18 a Abs. 1 Satz 2 oder Abs. 2 Satz 2“ ersetzt durch „§ 18 a Abs. 2 Satz 2“.

b) In Absatz 3 erhält Satz 2 folgende Fassung:

„In den Fällen des § 18 a Abs. 2 ist in der Mitteilung darauf hinzuweisen, daß die neue Jahresleistung nur insoweit geschuldet wird, als durch sie die für die Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit zulässige

Durchschnittsmiete nicht um mehr als 0,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht wird.“

15 c. In § 18 c Abs. 1 werden die Zitate „§ 18 a Abs. 1 oder 2“ jeweils ersetzt durch „§ 18 a Abs. 2“.

15 d. § 18 d Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird das Datum „1. Januar 1960“ ersetzt durch das Datum „1. Januar 1963“.

b) Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

„Würde infolge der Herabsetzung von Zins- und Tilgungshilfen, die nach dem 31. Dezember 1959 bewilligt worden sind, die für die Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit zulässige Durchschnittsmiete um 0,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich überschritten werden, so ist die Herabsetzung insoweit unwirksam, als dieser Betrag überschritten wird.“

b) In Nummer 25 sind in den Eingangsworten des Absatzes 6 nach der Zahl „18,“ einzufügen die Zahlen „18 a bis 18 d“.

### Begründung zu a) und b)

Es ist zu begrüßen, daß die Bundesregierung und der Deutsche Bundestag die vorgeschlagene weitere Zinserhöhung für öffentliche Baudarlehen als einen wohnungspolitisch notwendigen Schritt zur weiteren Entzerrung des Mietgefüges anerkannt haben (vgl. den Bericht des federführenden Bundestags-Ausschusses, Drucksache 7/1181, S. 4 oben). Die zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaues notwendige Zinserhöhung sollte jedoch nicht mit Rücksicht auf die gegenwärtige stabilitätspolitische Lage unterbleiben. Dabei ist zu berücksichtigen, daß ein Gesetzesbeschluß über die Zinserhöhung wegen der in den Darlehensverträgen geregelten Zahlungsabschnitte und der nach § 18 b Abs. 4 WoBindG 1965 einzuhaltenden Fristen erst nach sechs bis zwölf Monaten Auswirkungen auf die Mieten haben wird. Im übrigen sollte das Inkrafttreten dieser Änderungen auf einen späteren Zeitpunkt als dem 1. Januar 1974 festgelegt werden (vgl. Ziffer 4).

## 3. Nach Artikel 3

Nach Artikel 3 wird folgender Artikel 3 a eingefügt:

„Artikel 3 a

Änderung des Wohnraum-Kündigungsschutzgesetzes

In Artikel 1 § 3 Abs. 6 des Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über

Wohnraum vom 25. November 1971 (BGBl. I S. 1839) wird folgender Satz 5 angefügt:

„Soweit die Erklärung darauf beruht, daß sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Höhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt“.

#### Begründung

Mit der Einfügung des § 10 Abs. 2 Satz 3 hat der Deutsche Bundestag ermöglicht, daß Grundsteuer-mehrbelastungen infolge der Reform des Grundsteuerrechts ab 1. Januar 1974, die teilweise nachträglich auch noch im Lauf des Jahres 1975 bekannt werden können, rückwirkend auch dann als Betriebskosten umgelegt werden können, wenn keine Mietpreisgleitklauseln vereinbart sind. Mit der Änderung des Artikels 1 § 3 Abs. 6 des Wohnraum-Kündigungsschutzgesetzes soll die entsprechende Regelung für den dieser Vorschrift unterliegenden Wohnraum geschaffen werden.

Damit wird dem Anliegen Rechnung getragen, das der Deutsche Bundestag bei Verabschiedung des vorliegenden Gesetzes in einer EntschlieÙung (zu Drucksache 704/73) zum Ausdruck gebracht hat und das offenbar auch von der Bundesregierung geteilt wird.

#### 4. Zu Artikel 4 § 5

In Artikel 4 § 5 werden folgende Worte angefügt:

„ , jedoch mit der Maßgabe, daß auf Grund des Artikels 1 Nummern 15 a bis 15 d erst mit Wirkung vom 1. Januar 1975 höhere Zinsen zu entrichten sind und Zins- und Tilgungshilfen herabgesetzt werden.“

#### Begründung

Mit Rücksicht auf die gegenwärtige stabilitäts-politische Lage soll die Zinserhöhung für öffentliche Baudarlehen nicht schon vom Inkrafttreten des Gesetzes (1. Januar 1974), sondern erst vom 1. Januar 1975 an wirksam werden.