

Bekanntmachung der Neufassung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Vom 19. August 1994

Auf Grund des Artikels 10 Abs. 1 des Wohnungsbauförderungsgesetzes vom 6. Juni 1994 (BGBl. I S. 1184) wird nachstehend der Wortlaut des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der ab 1. Oktober 1994 geltenden Fassung bekanntgemacht. Die Neufassung berücksichtigt:

1. die Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 1990 (BGBl. I S. 1730),
2. den am 29. September 1990 in Kraft getretenen Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 5 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1126),
3. den am 29. Februar 1992 in Kraft getretenen Artikel 35 des Gesetzes vom 25. Februar 1992 (BGBl. I S. 297),
4. den am 5. August 1992 in Kraft getretenen Artikel 9 des Gesetzes vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1398),
5. den am 1. Januar 1993 in Kraft getretenen Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Dezember 1992 (BGBl. I S. 2094),
6. den am 1. Oktober 1993 in Kraft getretenen Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 1993 (BGBl. I S. 912),
7. den am 1. Oktober 1994 in Kraft tretenden Artikel 1 des eingangs genannten Gesetzes.

Bonn, den 19. August 1994

Die Bundesministerin
für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
I. Schwaetzer

Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz – II. WoBauG)

Inhaltsübersicht

<p style="text-align: center;">Teil I</p> <p style="text-align: center;">Grundsätze, Geltungsbereich und Begriffsbestimmungen</p> <p>§ 1 Wohnungsbauförderung als öffentliche Aufgabe</p> <p>§ 2 Wohnungsbau</p> <p>§ 3 Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung</p> <p>§ 4 Zeitlicher Geltungsbereich für die Wohnungsbauförderung nach diesem Gesetz</p> <p>§ 5 Einteilung der Wohnungen nach ihrer Förderung</p> <p>§ 6 Öffentliche Mittel</p> <p>§ 7 Familienheime</p> <p>§ 8 Familie und Angehörige</p> <p>§ 9 Eigenheime und Kaufeigenheime</p> <p>§ 10 Kleinsiedlungen</p> <p>§ 11 Einliegerwohnungen</p> <p>§ 12 Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen</p> <p>§ 13 Genossenschaftswohnungen</p> <p>§ 14 (weggefallen)</p> <p>§ 15 Wohnheime</p> <p>§ 16 Wiederaufbau und Wiederherstellung</p> <p>§ 17 Ausbau und Erweiterung</p> <p>§ 17a Modernisierung</p>	<p>§ 21 (weggefallen)</p> <p>§ 22 Zuständigkeit für die Bewirtschaftung von Bundesmitteln</p> <p>§ 23 Sondervorschriften für Mittel des Ausgleichsfonds</p> <p>§ 24 Übernahme von Bürgschaften</p>
	<p>Teil III</p> <p>Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau</p> <p style="text-align: center;">Erster Abschnitt</p> <p style="text-align: center;">Allgemeine Förderungsvorschriften</p> <p style="text-align: center;">Erster Titel</p> <p style="text-align: center;">Grundsätze</p> <p style="text-align: center;">für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau</p> <p>§ 25 Begünstigter Personenkreis, Einkommensgrenze</p> <p>§ 25a Begriff des Jahreseinkommens</p> <p>§ 25b Pauschaler Abzug</p> <p>§ 25c Ermittlungszeitraum des Jahreseinkommens</p> <p>§ 25d Frei- und Abzugsbeträge</p> <p>§ 26 Schwerpunkte der öffentlichen Förderung</p> <p>§§ 27 und 28 (weggefallen)</p>
<p style="text-align: center;">Teil II</p> <p style="text-align: center;">Bundesmittel und Bundesbürgschaften</p> <p>§ 18 Bereitstellung von Bundesmitteln</p> <p>§ 19 Verteilung der Bundesmittel</p> <p>§ 20 Rückflüsse an den Bund</p>	<p style="text-align: center;">Zweiter Titel</p> <p style="text-align: center;">Maßnahmen zur Durchführung der Grundsätze für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau</p> <p>§ 29 Wohnungsbauprogramme</p> <p>§ 30 Verteilung der öffentlichen Mittel durch die obersten Landesbehörden</p>

§ 31	Berichterstattung durch die obersten Landesbehörden	§ 60	Beratung der Kleinsiedler
§ 32	Bewilligungsstatistik		
	Dritter Titel		Dritter Titel
	Bauherren		Öffentlich geförderte Eigentumswohnungen
§ 33	Voraussetzung für die Berücksichtigung der Bauherren	§ 61	Förderung von Kaufeigentumswohnungen
§ 34	Eigenleistung der Bauherren	§ 62	(weggefallen)
§ 35	Eigenleistung für den Bau von Familienheimen und Eigentumswohnungen		Vierter Titel
§ 36	Eigenleistung durch Selbsthilfe		Förderung der Eigentumsbildung beim Bau von Mietwohnungen
§ 36a	Bürgschaften zur Vor- oder Zwischenfinanzierung von Eigenleistungen	§ 63	Bauliche Ausführung
	Vierter Titel	§ 64	Verkaufsverpflichtung bei Ein- und Zweifamilienhäusern
	Betreuung der Bauherren	§ 65	(weggefallen)
§ 37	Betreuung der Bauherren	§ 66	Anwendungsbereich der Vorschriften für Mietwohnungen
	Fünfter Titel		Dritter Abschnitt
	Förderungsfähige Bauvorhaben		Sonstige Förderungsmaßnahmen
§ 38	Kosten- und flächensparendes Bauen	§ 67	Förderung von Wohnungen für die Landwirtschaft
§ 39	Wohnungsgrößen	§ 68	Förderung von Wohnheimen
§ 40	(weggefallen)		Vierter Abschnitt
§ 41	Städtebauliche Voraussetzungen		Vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel
	Sechster Titel		
	Bewilligung der öffentlichen Mittel durch die Bewilligungsstelle	§ 69	Ablösung des öffentlichen Baudarlehens
§ 42	Einsatz der öffentlichen Mittel	§ 70	Tragung des Ausfalls
§ 43	Förderungssätze	§ 71	(weggefallen)
§ 44	Einsatz des nachstelligen Baudarlehens		Fünfter Abschnitt
§ 45	Familienzusatzdarlehen		Mieten und Belastungen für öffentlich geförderte Wohnungen
§ 46	Wohngeld zur Ergänzung des Einsatzes öffentlicher Mittel	§ 72	Zulässige Miete und Belastung
§§ 47 und 48	(weggefallen)	§§ 73 bis 81	(weggefallen)
§ 49	Vereinfachtes Bewilligungsverfahren		Teil IV
	Siebenter Titel		Steuerbegünstigter und frei finanzierter Wohnungsbau
	Bedingungen und Auflagen bei der Bewilligung öffentlicher Mittel		Erster Abschnitt
§ 50	Finanzierungsbeiträge		Steuerbegünstigter Wohnungsbau
§ 51	Baukosten	§ 82	Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnungen
§ 52	Eigentumsbindungen	§ 83	Anerkennungsverfahren
§ 53	(weggefallen)	§§ 84 und 85	(weggefallen)
	Zweiter Abschnitt		Zweiter Abschnitt
	Sondervorschriften zur Förderung der Bildung von Einzeleigentum		(Frei finanzierter Wohnungsbau)
	Erster Titel		
	Öffentlich geförderte Kaufeigenheime	§§ 86 und 87	(weggefallen)
§ 54	Verkaufsverpflichtung bei Kaufeigenheimen		Dritter Abschnitt
§ 54a	Bemessung des Kaufpreises		Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind
§ 55	Bewerber für Kaufeigenheime	§ 87a	Miete für steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind
§ 56	Vertragsabschluß über das Kaufeigenheim	§ 87b	Vereinbarte und einkommensorientierte Förderung mit Wohnungsfürsorgemitteln
	Zweiter Titel		
	Öffentlich geförderte Kleinsiedlungen		
§ 57	Förderung der Kleinsiedlung		
§ 58	Trägerkleinsiedlungen		
§ 59	Eigensiedlungen		

Teil V**Förderung des Wohnungsbaues
durch besondere Maßnahmen und Vergünstigungen****Erster Abschnitt****Förderung des Wohnungsbaues
durch vertragliche Vereinbarung
und Förderung des Wohnungsbaues
durch Aufwendungszuschüsse
und Aufwendungsdarlehen**

- § 88 Gewährung von Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen
- § 88a Zweckbestimmung der Wohnungen
- § 88b Kostenmiete
- § 88c Wegfall der Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen
- § 88d Vereinbarte Förderung
- § 88e Einkommensorientierte Förderung
- § 88f Sicherung der Zweckbestimmung, Datenschutz

Zweiter Abschnitt**Baulandbereitstellung**

- § 89 Beschaffung von Bauland
- § 90 Baulanderschließungsdarlehen

Dritter Abschnitt**Förderung bauwirtschaftlicher Maßnahmen**

- § 91 Maßnahmen zur Baukostensenkung

Vierter Abschnitt**Steuer- und Gebührenvergünstigungen**

- § 92 (weggefallen)
- § 92a Grundsteuervergünstigung für Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1973 und vor dem 1. Januar 1990 bezugsfertig geworden sind
- § 93 Unterlagen für die Grundsteuervergünstigung
- § 94 Beginn und Fortfall der Grundsteuervergünstigung
- § 94a Auskunft über die Grundsteuervergünstigung
- § 95 (weggefallen)
- § 96 Vergünstigungen für Kleinsiedlungen
- §§ 97 und 98 (weggefallen)

Teil VI**Ergänzungs-, Durchführungs-
und Überleitungsvorschriften****Erster Abschnitt****Ergänzungsvorschriften**

- § 99 Gleichstellungen
- § 100 Anwendung von Begriffsbestimmungen dieses Gesetzes
- § 100a Sondervorschriften für Familienheime und eigengenutzte Eigentumswohnungen bei Schaffung neuer Mietwohnungen durch Ausbau und Erweiterung

§ 101 Sondervorschriften für die Stadtstaaten

§ 102 Rechtsweg

§ 103 Zuständige Stelle

Zweiter Abschnitt**Durchführungsvorschriften**

- § 104 (weggefallen)
- § 105 Ermächtigung der Bundesregierung zum Erlaß von Durchführungsvorschriften
- § 106 Ermächtigung der Landesregierungen zum Erlaß von Durchführungsvorschriften
- § 107 Zustimmung des Bundesrates zu Rechtsverordnungen

Dritter Abschnitt**Überleitungsvorschriften**

- § 108 Allgemeine Überleitungsvorschrift
- § 109 Überleitungsvorschrift für öffentlich geförderte Ein- und Zweifamilienhäuser von Genossenschaften
- § 110 (weggefallen)
- § 111 Überleitungsvorschriften für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind
- § 112 Verweisungen
- § 113 Überleitungsvorschriften für Wohnungen zugunsten von Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen
- § 114 Überleitungsvorschriften für Wohnflächengrenzen und die nachträgliche Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt
- § 115 Überleitungsvorschriften für § 23 Abs. 2 des Grunderwerbsteuergesetzes
- § 115a Überleitungsvorschriften für Annuitätzuschüsse
- § 115b Überleitungsvorschriften aus Anlaß des Gesetzes zur Bereinigung von Kriegsfolgengesetzen
- § 115c Überleitungsvorschriften aus Anlaß des Wohnungsbauförderungsgesetzes 1994
- § 116 Sondervorschrift für Berlin
- § 116a Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands

Teil VII**(Änderung anderer Gesetze)**

- §§ 117 bis 124 (weggefallen)

Teil VIII**Schlußvorschriften**

- § 125 Berlin-Klausel
- § 125a Geltung im Saarland
- § 126 (Inkrafttreten)

Teil I
Grundsätze, Geltungsbereich
und Begriffsbestimmungen

§ 1

Wohnungsbauförderung als öffentliche Aufgabe

(1) Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baues von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), als vordringliche Aufgabe zu fördern.

(2) Die Förderung des Wohnungsbaues hat das Ziel, den Wohnungsmangel zu beseitigen und für weite Kreise der Bevölkerung breitgestreutes Eigentum zu schaffen. Die Förderung soll eine ausreichende Wohnungsver-sorgung aller Bevölkerungsschichten entsprechend den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ermöglichen und diese namentlich für diejenigen Wohnungsuchenden sicherstellen, die hierzu selbst nicht in der Lage sind. In ausreichendem Maße sind solche Wohnungen zu fördern, die die Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für kinderreiche Familien, gewährleisten. Die Förderung des Wohnungsbaues soll überwiegend der Bildung von Einzeleigentum (Familienheimen und eigen-genutzten Eigentumswohnungen) dienen. Zur Schaffung von Einzeleigentum sollen Sparwille und Bereitschaft zur Selbsthilfe angeregt werden.

§ 2

Wohnungsbau

(1) Wohnungsbau ist das Schaffen von Wohnraum durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude; als Wohnungsbau gilt auch die Modernisierung im Sinne des § 17a. Der auf diese Weise geschaffene Wohnraum ist neugeschaffen im Sinne dieses Gesetzes.

(2) Der Wohnungsbau erstreckt sich auf Wohnraum der folgenden Arten:

- a) Familienheime in der Form von Eigenheimen, Kauf-eigenheimen und Kleinsiedlungen;
- b) Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen;
- c) (weggefallen)
- d) Genossenschaftswohnungen;
- e) Mietwohnungen;
- f) Wohnteile ländlicher Siedlungen;
- g) sonstige Wohnungen;
- h) Wohnheime;
- i) einzelne Wohnräume.

§ 3

Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung

(1) Die Förderung des Wohnungsbaues erfolgt ins-besondere durch

- a) Einsatz öffentlicher Mittel (§§ 25 bis 68),
- b) Übernahme von Bürgschaften (§§ 24 und 36a),

- c) Gewährung von Wohngeld (§ 46),
- d) Gewährung von Prämien für Wohnbausparer,
- e) Bereitstellung von Bauland (§§ 89 und 90),
- f) Maßnahmen zur Baukostensenkung (§ 91),
- g) Beitragsvergünstigung in der Unfallversicherung,
- h) Steuer- und Gebührenvergünstigungen (§§ 92a bis 96),
- i) Vergünstigungen bei vorzeitiger Rückzahlung öffentlicher Mittel (§§ 69 und 70),
- k) (weggefallen)
- l) Auflockerung der Mietpreisbindung (§ 72),
- m) Gewährung von Aufwendungszuschüssen und Auf-wendungsdarlehen (§§ 88 bis 88c).

(2) Je nach der Art der Förderung ist der Wohnungsbau

- a) öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau (§§ 25 bis 72),
- b) steuerbegünstigter Wohnungsbau (§§ 82 und 83) oder
- c) frei finanzierter Wohnungsbau (§ 5 Abs. 3).

§ 4

Zeitlicher Geltungsbereich
für die Wohnungsbauförderung nach diesem Gesetz

(1) Die Förderung des Wohnungsbaues bestimmt sich im Anschluß an den zeitlichen Geltungsbereich des Ersten Wohnungsbaugesetzes nach den Vorschriften des vor-liegenden Gesetzes. Die Vorschriften des vorliegenden Gesetzes finden, soweit in dem Gesetz nichts anderes bestimmt ist, sonach Anwendung

- a) im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau auf neugeschaffenen Wohnraum, für den die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind oder bewilligt werden,
- b) im steuerbegünstigten und frei finanzierten Wohnungs-bau auf neugeschaffenen Wohnraum, der nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist oder be-zugsfertig wird.

(2) (weggefallen)

§ 5

Einteilung der Wohnungen nach ihrer Förderung

(1) Öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne dieses Gesetzes sind neugeschaffene Wohnungen, bei denen öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 zur Deckung der für den Bau dieser Wohnungen entstehenden Gesamt-kosten oder zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu ent-richtenden Zinsen oder Tilgungen eingesetzt sind.

(2) Steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne dieses Gesetzes sind neugeschaffene Wohnungen, die nicht öffentlich gefördert sind und nach den Vorschriften der §§ 82 und 83 als steuerbegünstigt anerkannt sind.

(3) Frei finanzierte Wohnungen im Sinne dieses Ge-setzes sind neugeschaffene Wohnungen, die weder öffentlich gefördert noch als steuerbegünstigt anerkannt sind.

§ 6

Öffentliche Mittel

(1) Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die von ihnen zur Förderung des Baues von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes bestimmt sind, sowie die nach dem Lastenausgleichsgesetz für die Wohnraumhilfe bestimmten Mittel des Ausgleichsfonds sind öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes. Die öffentlichen Mittel sind nur zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues nach den Vorschriften der §§ 25 bis 68 zu verwenden.

(2) Nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes gelten insbesondere

- a) die nach dem Lastenausgleichsgesetz als Eingliederungsdarlehen bestimmten Mittel des Ausgleichsfonds oder die mit einer ähnlichen Zweckbestimmung in öffentlichen Haushalten ausgewiesenen Mittel,
- b) die als Prämien an Wohnbausparer gewährten Mittel,
- c) die in öffentlichen Haushalten gesondert ausgewiesenen Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes,
- d) die in Haushalten der Gemeinden und Gemeindeverbände ausgewiesenen Mittel zur Unterbringung von solchen Obdachlosen, die aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung von den Gemeinden und Gemeindeverbänden unterzubringen sind,
- e) die einer Kapitalsammelstelle aus einem öffentlichen Haushalt für Zwecke der Vor- und Zwischenfinanzierung des Wohnungsbaues zur Verfügung gestellten Mittel,
- f) Mittel, die aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung von bestehendem Wohnraum gewährt werden,
- g) die Grundsteuervergünstigungen,
- h) Mittel, die zur Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen, insbesondere durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte bestimmt sind, um ihnen die Eigenversorgung mit Wohnraum zu erleichtern; das gilt nicht für die Mittel zur Förderung des Erwerbs von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen vom Bauherrn.

(3) Soweit in einem öffentlichen Haushalt andere als die in den Absätzen 1 und 2 aufgeführten Mittel für die Förderung des Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt werden, sollen sie in der Regel nur für Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues verwendet werden.

§ 7

Familienheime

(1) Familienheime sind Eigenheime, Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen, die nach Größe und Grundriß ganz oder teilweise dazu bestimmt sind, dem Eigentümer und seiner Familie oder einem Angehörigen und dessen Familie als Heim zu dienen. Zu einem Familienheim in der Form des Eigenheims oder des Kaufeigenheims soll nach Möglichkeit ein Garten oder sonstiges nutzbares Land gehören.

(2) Das Familienheim verliert seine Eigenschaft, wenn es für die Dauer nicht seiner Bestimmung entsprechend genutzt wird. Das Familienheim verliert seine Eigenschaft nicht, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutz-

fläche des Gebäudes anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient.

§ 8

Familie und Angehörige

(1) Zur Familie rechnen die Angehörigen, die zum Familienhaushalt gehören oder alsbald nach Fertigstellung des Bauvorhabens, insbesondere zur Zusammenführung der Familie, in den Familienhaushalt aufgenommen werden sollen.

(2) Als Angehörige im Sinne dieses Gesetzes gelten folgende Personen:

- a) der Ehegatte,
- b) Verwandte in gerader Linie sowie Verwandte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie,
- c) Verschwägerte in gerader Linie sowie Verschwägerte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie,
- d) (weggefallen)
- e) (weggefallen)
- f) (weggefallen)
- g) Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern.

(3) Als kinderreich gelten Familien mit drei oder mehr Kindern im Sinne des § 32 Abs. 1 und 3 bis 5 des Einkommensteuergesetzes.

§ 9

Eigenheime und Kaufeigenheime

(1) Ein Eigenheim ist ein im Eigentum einer natürlichen Person stehendes Grundstück mit einem Wohngebäude, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält, von denen eine Wohnung zum Bewohnen durch den Eigentümer oder seine Angehörigen bestimmt ist.

(2) Ein Kaufeigenheim ist ein Grundstück mit einem Wohngebäude, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält und von einem Bauherrn mit der Bestimmung geschaffen worden ist, es einem Bewerber als Eigenheim zu übertragen.

(3) Die in dem Wohngebäude enthaltene zweite Wohnung kann eine gleichwertige Wohnung oder eine Einliegerwohnung sein.

§ 10

Kleinsiedlungen

(1) Eine Kleinsiedlung ist eine Siedlerstelle, die aus einem Wohngebäude mit angemessener Landzulage besteht und die nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Kleinsiedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaumäßiger Nutzung des Landes eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten. Die Kleinsiedlung soll einen Wirtschaftsteil enthalten, der die Haltung von Kleintieren ermöglicht. Das Wohngebäude kann neben der für den Kleinsiedler bestimmten Wohnung eine Einliegerwohnung enthalten.

(2) Eine Eigensiedlung ist eine Kleinsiedlung, die von dem Kleinsiedler auf einem in seinem Eigentum stehenden Grundstück geschaffen worden ist.

(3) Eine Trägerkleinsiedlung ist eine Kleinsiedlung, die von einem Bauherrn mit der Bestimmung geschaffen worden ist, sie einem Bewerber zu Eigentum zu übertragen. Nach der Übertragung des Eigentums steht die Kleinsiedlung einer Eigensiedlung gleich.

§ 11

Einliegerwohnungen

Eine Einliegerwohnung ist eine in einem Eigenheim, einem Kaufeigenheim oder einer Kleinsiedlung enthaltene abgeschlossene oder nicht abgeschlossene zweite Wohnung, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist.

§ 12

Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen

(1) Eine Eigentumswohnung ist eine Wohnung, an der Wohnungseigentum nach den Vorschriften des Ersten Teils des Wohnungseigentumsgesetzes begründet ist. Eine Eigentumswohnung, die zum Bewohnen durch den Wohnungseigentümer oder seine Angehörigen bestimmt ist, ist eine eigengenutzte Eigentumswohnung im Sinne des vorliegenden Gesetzes.

(2) Eine Kaufeigentumswohnung ist eine Wohnung, die von einem Bauherrn mit der Bestimmung geschaffen worden ist, sie einem Bewerber als eigengenutzte Eigentumswohnung zu übertragen.

§ 13

Genossenschaftswohnungen

Eine Genossenschaftswohnung ist eine Wohnung, die von einem Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft geschaffen worden und dazu bestimmt ist, auf Grund eines Nutzungsvertrages einem Mitglied zum Bewohnen überlassen zu werden.

§ 14

(weggefallen)

§ 15

Wohnheime

Als Wohnheime im Sinne dieses Gesetzes gelten Heime, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung für die Dauer dazu bestimmt und geeignet sind, Wohnbedürfnisse zu befriedigen.

§ 16

Wiederaufbau und Wiederherstellung

(1) Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes ist das Schaffen von Wohnraum oder von anderem auf die Dauer benutzbarem Raum durch Aufbau dieses Gebäudes oder durch Bebauung von Trümmerflächen. Ein Gebäude gilt als zerstört, wenn ein außergewöhnliches Ereignis bewirkt hat, daß oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer Raum nicht mehr vorhanden ist.

(2) Wiederherstellung eines beschädigten Gebäudes ist das Schaffen von Wohnraum oder von anderem auf die Dauer benutzbarem Raum durch Baumaßnahmen, durch die die Schäden ganz oder teilweise beseitigt werden; hierzu gehören auch Baumaßnahmen, durch die auf die

Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr benutzbarer Wohnraum wieder auf die Dauer benutzbar gemacht wird. Ein Gebäude gilt als beschädigt, wenn ein außergewöhnliches Ereignis bewirkt hat, daß oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer Raum nur noch teilweise vorhanden ist.

(3) Raum ist auf die Dauer nicht benutzbar, wenn ein zu seiner Benutzung erforderlicher Gebäudeteil zerstört ist oder wenn der Raum oder der Gebäudeteil sich in einem Zustand befindet, der aus Gründen der Bau- oder Gesundheitsaufsicht eine dauernde, der Zweckbestimmung entsprechende Benutzung des Raumes nicht gestattet; dabei ist es unerheblich, ob der Raum tatsächlich benutzt wird.

(4) Ein Gebäude gilt nicht als zerstört oder beschädigt, wenn die Schäden durch Mängel der Bauteile oder infolge Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstanden sind.

§ 17

Ausbau und Erweiterung

(1) Wohnungsbau durch Ausbau eines bestehenden Gebäudes ist das Schaffen von Wohnraum durch Ausbau des Dachgeschosses oder durch eine unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten. Als Wohnungsbau durch Ausbau eines bestehenden Gebäudes gilt auch der unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umbau von Wohnräumen, die infolge Änderung der Wohngeohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind, zur Anpassung an die veränderten Wohngeohnheiten.

(2) Wohnungsbau durch Erweiterung eines bestehenden Gebäudes ist das Schaffen von Wohnraum durch Aufstockung des Gebäudes oder durch Anbau an das Gebäude.

§ 17a

Modernisierung

Als Wohnungsbau gilt auch die Modernisierung von bestehendem Wohnraum, für die Mittel mit der Auflage gewährt werden, daß der zuständigen Stelle für den modernisierten Wohnraum ein Belegungsrecht zusteht. Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken; Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Teil II

Bundesmittel und Bundesbürgschaften

§ 18

Bereitstellung von Bundesmitteln

(1) Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung des von den Ländern geförderten sozialen Wohnungsbaues nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4.

(2) Für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau stellt der Bund vom Haushaltsjahr 1971 an jährlich

einen Betrag von 150 Millionen DM im Bundeshaushalt zur Verfügung. Darüber hinaus stellt der Bund zur Förderung von sonstigen Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues Mittel nach Maßgabe des jeweiligen Haushaltsplans bereit.

(3) Mittel, die der Bund auf Grund eines anderen Gesetzes für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen hat, sind auf den in Absatz 2 Satz 1 bezeichneten Betrag nicht anzurechnen, auch wenn der Bund sich mit diesen Mitteln an der Finanzierung des von den Ländern geförderten sozialen Wohnungsbaues beteiligt; das gleiche gilt für Mittel, die der Bund in besonderen Ausgabetiteln des Bundeshaushalts für die Erfüllung eigener Aufgaben oder zur Durchführung von besonderen Wohnungsbauprogrammen zur Verfügung stellt.

(4) Leistungen des Bundes für die Wohnraumversorgung bestimmter Bevölkerungsgruppen ergeben sich aus dem jeweiligen Haushaltsplan des Bundes.

§ 19

Verteilung der Bundesmittel

(1) Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau verteilt die in § 18 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Bundesmittel im Benehmen mit den für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden auf die Länder.

(2) Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist ermächtigt, zum Zwecke einer planmäßigen Vorbereitung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues die Verteilung des in § 18 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Betrages bereits vor Beginn des Haushaltsjahres vorzunehmen und die Auszahlung für das Haushaltsjahr verbindlich zuzusagen. Er soll die Mittel spätestens bis zum 1. Dezember des dem Haushaltsjahr vorangehenden Jahres verteilen.*)

(3) Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann die Verteilung der Bundesmittel mit Auflagen, insbesondere hinsichtlich des Verwendungszweckes, der Sicherung und der Zins- und Tilgungsbedingungen für diese Mittel verbinden. Die ausgeliehenen Bundesmittel sind vom Rechnungsjahr 1965 an mindestens so zu verzinsen und zu tilgen, daß die Zins- und Tilgungsbeträge demjenigen Anteil der im Land aufgenommenen Zins- und Tilgungsbeträge einschließlich außerplanmäßiger Tilgungen entsprechen, der sich jeweils nach dem Verhältnis der am Ende des Kalenderjahres insgesamt ausgeliehenen Bundesmittel zu den übrigen öffentlichen Mitteln des Landes errechnet; die Tilgung der Bundesmittel muß mindestens 1 vom Hundert betragen. Die Verpflichtung des Landes zur vollständigen Tilgung der ausgeliehenen Bundesmittel bleibt im übrigen unberührt. Von Satz 2 abweichende Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Land sind zulässig.

§ 20

Rückflüsse an den Bund

(1) Die Rückflüsse (Rückzahlung der Darlehenssumme im ganzen oder in Teilen, Zinsen und Tilgungsbeträge) aus den Darlehen, die der Bund zur Förderung des Woh-

nungsbaues den Ländern oder sonstigen Darlehensnehmern gewährt hat und künftig gewährt, sind laufend zur Förderung von Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues, jedoch nicht für die Gewährung von Wohngeld zu verwenden.

(2) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten entsprechend für die Rückflüsse aus den Darlehen, die aus Wohnungsbauförderungsmitteln des Reiches und des ehemaligen Landes Preußen einschließlich des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds gewährt worden sind, sowie für die Rückflüsse aus den durch die Vergebung dieser Mittel begründeten Vermögenswerten.

(3) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten entsprechend für die dem Bund zufließenden Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus Kapitalbeteiligungen des Bundes, des Reiches oder des ehemaligen Landes Preußen an Organen der staatlichen Wohnungspolitik, Wohnungsunternehmen und anderen Unternehmen, die nach ihrer Satzung die Aufgabe haben, den Wohnungsbau zu fördern.

(4) Die Vorschriften des § 1 Abs. 7 bis 10 des Gesetzes über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 1926 (RGBl. I S. 251), geändert durch Gesetz vom 22. März 1930 (RGBl. I S. 91), bleiben unberührt.

(5) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten nicht für die Rückflüsse aus den Darlehen, die aus dem Ausgleichsfonds und den Soforthilfefonds (§§ 5 und 354 des Lastenausgleichsgesetzes) sowie aus den Zinsen und Tilgungsbeträgen der Umstellungsgrundschulden für den Wohnungsbau gewährt worden sind oder gewährt werden. Die Vorschriften des Absatzes 3 gelten nicht für Kapitalbeteiligungen des Ausgleichsfonds.

§ 21

(weggefallen)

§ 22

Zuständigkeit

für die Bewirtschaftung von Bundesmitteln

(1) Die nach ihrer Zweckbestimmung für den Wohnungsbau vorgesehenen Bundesmittel sind im Bundeshaushalt in den Einzelplan des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau einzustellen. Sollen Mittel, die in anderen Einzelplänen des Bundeshaushalts eingestellt sind, für den Wohnungsbau verwendet werden, so sind sie dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur Bewirtschaftung zuzuweisen.

(2) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten nicht für die Mittel, die von der Bundesbahn und der Bundespost in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber zum Bau von Wohnungen für ihre Bediensteten zur Verfügung gestellt werden, sowie für Mittel, die für den Bau von Wohnungen in Dienstgebäuden oder innerhalb geschlossener Anlagen bestimmt sind, die überwiegend anderen als Wohnzwecken dienen sollen.

(3) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten nicht für die in § 23 bezeichneten Mittel des Ausgleichsfonds.

*) Die Anwendung des § 19 Abs. 2 Satz 2 kann durch das jeweils geltende Bundeshaushaltsgesetz ausgesetzt sein.

§ 23

**Sondervorschriften
für Mittel des Ausgleichsfonds**

(1) Der Präsident des Bundesausgleichsamtes bedarf zur Verteilung von Mitteln des Ausgleichsfonds, die als Eingliederungsdarlehen für den Wohnungsbau (§ 254 Abs. 2 und 3 und § 259 Abs. 1 Satz 3 des Lastenausgleichsgesetzes) oder für die Wohnraumhilfe (§§ 298 bis 300 des Lastenausgleichsgesetzes) bestimmt sind, der Zustimmung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Die für die Wohnraumhilfe bestimmten Mittel des Ausgleichsfonds sind von den Ländern zusammen mit den sonstigen von ihnen für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues zu verwendenden öffentlichen Mitteln nach einheitlichen Grundsätzen unter Beachtung der Zwecke des Lastenausgleichsgesetzes einzusetzen. Die Ansprüche des Ausgleichsfonds auf Rückzahlung der den Ländern gewährten Darlehen nach § 348 Abs. 2 des Lastenausgleichsgesetzes werden durch den Einsatz der Mittel nach den Vorschriften des vorliegenden Gesetzes, vorbehaltlich der Vorschriften des § 70, nicht berührt.

(2) Zum Zwecke einer planmäßigen Vorbereitung des Wohnungsbaues soll der Präsident des Bundesausgleichsamtes nach Möglichkeit bis zum 1. Dezember eines jeden Jahres die im folgenden Rechnungsjahr aufkommenden Mittel des Ausgleichsfonds, die als Eingliederungsdarlehen für den Wohnungsbau oder für die Wohnraumhilfe zur Verfügung gestellt werden sollen, verteilen und die Auszahlung für das Rechnungsjahr verbindlich zusagen.

(3) Verfügungen über die Verwendung von Mitteln, allgemeine Verwaltungsvorschriften und allgemeine Anordnungen des Präsidenten des Bundesausgleichsamtes nach § 319 Abs. 1 und 2, § 320 Abs. 2, §§ 346 und 348 Abs. 3 des Lastenausgleichsgesetzes, die sich auf die Förderung des Wohnungsbaues beziehen, insbesondere auch auf das Verfahren und auf die Verteilung der Wohnungen, bedürfen der Zustimmung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau; das gleiche gilt für die Darlehensbedingungen und Auflagen, unter denen die Mittel den Ländern gewährt werden.

(4) Die Zustimmung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist vor einer Zustimmung des Kontrollausschusses (§ 320 Abs. 2 in Verbindung mit § 319 Abs. 1 des Lastenausgleichsgesetzes) einzuholen. Die Befugnisse des Kontrollausschusses werden durch die Vorschriften der Absätze 1 und 3 nicht berührt.

(5) Soweit aus dem Härtefonds (§§ 301, 301a des Lastenausgleichsgesetzes) oder im Rahmen der sonstigen Förderungsmaßnahmen (§ 302 des Lastenausgleichsgesetzes) Mittel für die Förderung des Wohnungsbaues bereitgestellt werden, sind die Vorschriften der Absätze 1 bis 4 sinngemäß anzuwenden.

§ 24

Übernahme von Bürgschaften

(1) Der Bund kann zur Förderung von Maßnahmen im Sinne dieses Gesetzes, namentlich zugunsten des sozialen Wohnungsbaues, Bürgschaften, Garantien oder sonstige Gewährleistungen übernehmen. Er kann sie auch übernehmen zur Erleichterung des Erwerbs vorhandener Wohnungen durch kinderreiche Familien und Schwerbe-

hinderte oder zur Förderung des Baues gewerblicher Räume, wenn der Bau der gewerblichen Räume im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen geboten erscheint.

(2) Die Übernahme erfolgt nach Maßgabe des Haushaltsgesetzes. Anträge auf Übernahme sind beim Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu stellen.

Teil III

**Öffentlich geförderter
sozialer Wohnungsbau**

Erster Abschnitt

Allgemeine Förderungsvorschriften

Erster Titel

**Grundsätze
für den öffentlich geförderten
sozialen Wohnungsbau**

§ 25

Begünstigter Personenkreis, Einkommensgrenze

(1) Der soziale Wohnungsbau ist mit öffentlichen Mitteln zugunsten der Wohnungsuchenden zu fördern, bei denen das Gesamteinkommen des Wohnungsuchenden und der nach § 8 zur Familie rechnenden Angehörigen die Einkommensgrenze nach Absatz 2 nicht übersteigt. Eine Förderung ist auch zulässig, wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nur unwesentlich übersteigt. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung.

(2) Die Einkommensgrenze beträgt für einen Einpersonenhaushalt 23 000 Deutsche Mark, Zweipersonenhaushalt 33 400 Deutsche Mark, zuzüglich für jeden weiteren zur Familie rechnenden Angehörigen 8 000 Deutsche Mark.

(3) Gesamteinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist der Gesamtbetrag der Jahreseinkommen des Wohnungsuchenden und der nach § 8 zur Familie rechnenden Angehörigen nach den §§ 25a bis 25c, abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge nach § 25d.

§ 25a

Begriff des Jahreseinkommens

(1) Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist, vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 sowie des § 25b, die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes. Ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten und mit Verlusten des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

(2) Zum Jahreseinkommen gehören:

1. der nach § 19 Abs. 2 und § 22 Nr. 4 Satz 4 Buchstabe b des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen,
2. die nach § 3b des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- oder Nacharbeit,
3. der nach § 40a des Einkommensteuergesetzes vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn,

4. der nach § 20 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag (Sparer-Freibetrag),
5. die den Ertragsanteil nach § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes übersteigenden Teile von Leibrenten,
6. die Ansparabschreibungen sowie die auf Sonderabschreibungen und erhöhte Absetzungen entfallenden Beträge, soweit sie die höchstmöglichen Absetzungen für Abnutzung nach § 7 des Einkommensteuergesetzes übersteigen,
7. einkommensabhängige Rentenleistungen nach dem Bundesversorgungsgesetz und nach den Gesetzen, die auf das Bundesversorgungsgesetz verweisen,
8. Lohnersatzleistungen und ausländische Einkünfte nach § 32b Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes,
9. die Hälfte der als Zuschüsse gewährten Berufsausbildungsbeihilfen nach dem Arbeitsförderungsgesetz, der Leistungen zur Förderung der Ausbildung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz, der Leistungen der Begabtenförderungswerke und die als Zuschuß gewährte Graduiertenförderung,
10. die nach § 22 Nr. 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes dem Empfänger nicht zuzurechnenden Bezüge, die ihm zur Erfüllung einer gesetzlichen Unterhaltsverpflichtung von nicht zum Familienhaushalt rechnenden Personen gewährt werden, sowie die Leistungen nach dem Unterhaltsvorschußgesetz,
11. Leistungen der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach den Vorschriften des Bundessozialhilfegesetzes, des Asylbewerberleistungsgesetzes und des Bundesversorgungsgesetzes, soweit diese die bei ihrer Berechnung berücksichtigten Kosten für den Wohnraum übersteigen.

(3) Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung von steuerfreien Einnahmen nach Absatz 2 dürfen wie Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgezogen werden.

§ 25b

Pauschaler Abzug

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird von dem nach § 25a ermittelten Betrag ein pauschaler Abzug in Höhe von jeweils 10 vom Hundert für die Entrichtung von

1. Steuern vom Einkommen,
2. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Krankenversicherung,
3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung vorgenommen.

(2) Mehr als nur geringfügige laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen stehen den Pflichtbeiträgen nach Absatz 1 gleich, wenn sie deren Zweckbestimmung entsprechen.

(3) Wenn keine Steuern und Beiträge im Sinne der Absätze 1 und 2 entrichtet werden, wird ein Betrag in Höhe von 6 vom Hundert abgezogen.

§ 25c

Ermittlungszeitraum des Jahreseinkommens

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zugrunde zu legen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Hierzu

ist von dem Einkommen auszugehen, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor Antragstellung erzielt worden ist. Änderungen sind zu berücksichtigen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb von zwölf Monaten mit Sicherheit zu erwarten sind; Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht.

(2) Kann die Höhe des zu erwartenden Einkommens nicht nach Absatz 1 ermittelt werden, so ist grundsätzlich das Einkommen der letzten zwölf Monate vor Antragstellung zugrunde zu legen.

(3) Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, können bei Anwendung des Absatzes 1 Satz 2 und des Absatzes 2 die Einkünfte zugrunde gelegt werden, die sich aus dem letzten Einkommensteuerbescheid, den Vorauszahlungsbescheiden oder der letzten Einkommensteuererklärung ergeben.

(4) Einkommen, das in einem nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Zeitraum einmalig anfällt, aber einem anderen Zeitraum zuzurechnen ist, ist so zu behandeln, als wäre es während des anderen Zeitraums angefallen.

§ 25d

Frei- und Abzugsbeträge

(1) Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens werden folgende Freibeträge abgesetzt:

1. 1 800 Deutsche Mark für jedes Kind unter zwölf Jahren, für das Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz oder eine Leistung im Sinne des § 8 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes gewährt wird, wenn der Antragsberechtigte allein mit Kindern zusammen wohnt und wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist;
2. bis zu 1 200 Deutsche Mark, soweit ein zum Haushalt rechnendes Kind eigenes Einkommen hat und das 16. aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat;
3. a) 9 000 Deutsche Mark für jeden Schwerbehinderten mit einem Grad der Behinderung
 - aa) von 100 oder
 - bb) von wenigstens 80, wenn der Schwerbehinderte häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 69 Abs. 3 Satz 1 des Bundessozialhilfegesetzes ist;
- b) 4 200 Deutsche Mark für jeden Schwerbehinderten mit einem Grad der Behinderung von unter 80, wenn der Schwerbehinderte häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 69 Abs. 3 Satz 1 des Bundessozialhilfegesetzes ist;
4. 8 000 Deutsche Mark bei jungen Ehepaaren im Sinne des § 26 Abs. 2 Satz 2 bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung.

(2) Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen werden bis zu dem in einer Unterhaltsvereinbarung oder einem Unterhaltstitel oder Bescheid festgestellten Betrag abgesetzt. Liegen eine Unterhaltsvereinbarung oder ein Unterhaltstitel nicht vor, können Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen wie folgt abgesetzt werden:

1. bis zu 6 000 Deutsche Mark für ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied, das auswärts untergebracht ist;

2. bis zu 12 000 Deutsche Mark für einen nicht zum Haushalt rechnenden geschiedenen oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten; entsprechendes gilt bei Nichtigkeit oder Aufhebung der Ehe;
3. bis zu 6 000 Deutsche Mark für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

§ 26

Schwerpunkte der öffentlichen Förderung

(1) Zur Verwirklichung der in § 1 bestimmten Ziele und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind die öffentlichen Mittel so einzusetzen, daß die Wohnbedürfnisse der nach § 25 begünstigten Wohnungsuchenden durch den Bau von Wohnungen der in § 2 Abs. 2 genannten Arten befriedigt werden. Dabei ist bevorzugt die Bildung von Einzeleigentum durch den Bau von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen zu fördern; hierbei sind zunächst die Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel für solche Bauvorhaben zu berücksichtigen, bei denen sichergestellt ist, daß durch Selbsthilfe eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 10 vom Hundert der Baukosten erbracht wird. Die Schaffung von Genossenschaftswohnungen soll unter Berücksichtigung des Bedarfs an Mietwohnungen und sonstigen Wohnungen gefördert werden.

(2) Beim Einsatz der öffentlichen Mittel nach Absatz 1 ist zugleich zu gewährleisten, daß

1. der Wohnungsbau in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf sowie im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
2. der Wohnungsbau für schwangere Frauen, kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Eltern- teile mit Kindern, ältere Menschen, Schwerbehinderte

vordringlich gefördert wird. Als junge Ehepaare sind diejenigen zu berücksichtigen, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat; als ältere Menschen sind diejenigen zu berücksichtigen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben.

(3) Bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel sind förderungsfähige Bauvorhaben von privaten Bauherren, Wohnungsunternehmen, Gemeinden, Gemeindeverbänden, anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts und sonstigen Bauherren in gleicher Weise ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren zu berücksichtigen.

§§ 27 und 28

(weggefallen)

Zweiter Titel

**Maßnahmen
zur Durchführung der Grundsätze
für den öffentlich geförderten
sozialen Wohnungsbau**

§ 29

Wohnungsbauprogramme

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden haben ein mehrjähriges Programm für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues, insbesondere des öffentlich geförderten

Wohnungsbaues, aufzustellen, das jährlich fortzuschreiben ist. Die Wohnungsbauprogramme sollen einen Überblick über die Schwerpunkte der Förderung, die Zahl und Art der zu fördernden Wohnungen und die vorgesehene Finanzierung geben.

(2) Das Wohnungsbauprogramm für das darauffolgende Kalenderjahr ist bis zum 1. Oktober eines jeden Jahres aufzustellen und fortzuschreiben.

(3) (weggefallen)

(4) Die obersten Landesbehörden sollen die zur Durchführung der Wohnungsbauprogramme erforderlichen Maßnahmen so rechtzeitig treffen, daß die zur Verfügung stehenden Förderungsmittel den Bauherren zügig bewilligt werden können und dabei die Bautätigkeit möglichst gleichmäßig über das ganze Jahr verteilt wird.

§ 30

**Verteilung der öffentlichen Mittel
durch die obersten Landesbehörden**

Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden haben die öffentlichen Mittel nach den jährlich fortgeschriebenen Wohnungsbauprogrammen in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung so zu verteilen, daß der Wohnungsbau nach den in § 26 bestimmten Schwerpunkten gefördert wird.

§ 31

**Berichterstattung
durch die obersten Landesbehörden**

Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden unterrichten den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau über die bewilligten und ausgezahlten Mittel für den Wohnungsbau im Sinne dieses Gesetzes sowie über die Zahl der geförderten Wohnungen und die Art ihrer Förderung.

§ 32

Bewilligungsstatistik

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

(2) Bei dieser Statistik werden für jedes Bauvorhaben erfaßt:

1. der Bauherr;
2. Lage und Größe der Grundstücke sowie das Eigentumsverhältnis;
3. Art, Fläche, Rauminhalt und städtebauliche Zweckbestimmung des Bauvorhabens und die Art der Gebäude;
4. Anzahl, Größe, Ausstattung und Zweckbindung der Wohnungen sowie die Rechtsform ihrer Nutzung; Anzahl der Heimplätze;
5. veranschlagte Gesamtkosten und ihre Zusammensetzung;
6. Art und Umfang der Finanzierung und der öffentlichen Förderung;
7. monatliche Durchschnittsmiete oder -belastung.

(3) Auskunftspflichtig sind die Bewilligungsstellen.

(4) Einzelangaben über die nach Absatz 2 erfaßten Sachverhalte dürfen für Zwecke der Landes- und Regionalplanung und des Städtebaues den zuständigen Stellen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände zugänglich gemacht werden. Die Vorschriften des § 11 des Gesetzes über die Statistik für Bundeszwecke gelten entsprechend.

Dritter Titel

Bauherren

§ 33

Voraussetzung für die Berücksichtigung der Bauherren

(1) Öffentliche Mittel können auf Antrag einem Bauherrn bewilligt werden, der Eigentümer eines geeigneten Baugrundstücks ist oder nachweist, daß der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist oder durch die Gewährung der öffentlichen Mittel gesichert wird. Voraussetzung ist, daß das Bauvorhaben den Zielen dieses Gesetzes sowie den auf Grund dieses Gesetzes für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltenden Rechtsvorschriften und Förderungsbestimmungen entspricht, daß der Bauherr die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt und daß Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung der Wohnungen besteht.

(2) Öffentliche Mittel können auf Antrag auch einem Bauherrn bewilligt werden, für den an einem geeigneten Baugrundstück ein Erbbaurecht auf die Dauer von mindestens 99 Jahren bestellt ist oder der nachweist, daß der Erwerb eines derartigen Erbbaurechts gesichert ist. Die Bewilligungsstelle kann bei Vorliegen besonderer Gründe im Einzelfall oder allgemein für das Gebiet einer Gemeinde zulassen, daß das Erbbaurecht auf eine kürzere Zeitdauer, in der Regel jedoch auf nicht weniger als 75 Jahre, bestellt ist.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung öffentlicher Mittel besteht vorbehaltlich der §§ 45 und 57 Abs. 2 Satz 3 nicht.

(4) Dem Bauherrn eines Kaufeigenheimes oder einer Kaufeigentumswohnung steht der Bewerber gleich, wenn diesem die öffentlichen Mittel zum Erwerb bewilligt werden.

(5) Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts sowie gewerbliche Betriebe sollen sich in der Regel eines geeigneten Wohnungsunternehmens oder Betreuungsunternehmens im Sinne des § 37 Abs. 1 bedienen.

§ 34

Eigenleistung der Bauherren

(1) Öffentliche Mittel sollen nur bewilligt werden, wenn der Bauherr eine angemessene Eigenleistung zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens erbringt.

(2) Die erforderliche Eigenleistung des Bauherrn kann auch durch andere Finanzierungsmittel erbracht werden, soweit diese von der Bewilligungsstelle als Ersatz der Eigenleistung anerkannt sind.

(3) Als Ersatz der Eigenleistung sind, soweit der Bauherr nichts anderes beantragt, anzuerkennen

- a) ein der Restfinanzierung dienendes Familienzusatzdarlehen nach § 45,
- b) ein Aufbaudarlehen an den Bauherrn nach § 254 des Lastenausgleichsgesetzes oder ein ähnliches Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts,
- c) ein Darlehen an den Bauherrn zur Beschaffung von Wohnraum nach § 46 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe b des Kriegsgefangenenentschädigungsgesetzes.

(4) Andere Finanzierungsmittel, die der Restfinanzierung dienen, können von der Bewilligungsstelle ganz oder teilweise als Ersatz der Eigenleistung anerkannt werden.

§ 35

Eigenleistung für den Bau von Familienheimen und Eigentumswohnungen

(1) Ein Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau eines Familienheims oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung darf nicht wegen unzulänglicher Eigenleistung abgelehnt werden, wenn der Bauherr oder der Bewerber eine Eigenleistung erbringt, die zum Bau vergleichbarer Mietwohnungen gefordert wird. Die Vorschriften des § 44 Abs. 1 bleiben unberührt.

(2) Die Eigenleistung soll jedoch grundsätzlich so hoch sein, daß sie die Kosten des Baugrundstücks ohne Erschließungskosten deckt. Dies gilt nicht für den Bau von Kleinsiedlungen.

(3) Eine Eigenleistung, die mindestens 10 vom Hundert der anteiligen Gesamtkosten des Bauvorhabens beträgt, darf bei kinderreichen Familien und jungen Ehepaaren nicht als unzulänglich angesehen werden, wenn die Belastung für den Bauherrn tragbar scheint; dabei ist ein Anspruch auf Wohngeld zu berücksichtigen. Absatz 2 bleibt unberührt.

§ 36

Eigenleistung durch Selbsthilfe

(1) Soll die Eigenleistung ganz oder teilweise durch Selbsthilfe erbracht werden, so ist dies durch schriftliche Erklärung eines Betreuungsunternehmens oder auf andere Weise glaubhaft zu machen.

(2) Zur Selbsthilfe gehören die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung eines Bauvorhabens erbracht werden

- a) von dem Bauherrn selbst,
- b) von seinen Angehörigen,
- c) von anderen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit.

(3) Der Wert der Selbsthilfe ist mit dem Betrag als Eigenleistung anzuerkennen, der gegenüber den üblichen Kosten der Unternehmerleistung erspart wird.

(4) Dem Bauherrn steht bei einem Kaufeigenheim, einer Trägerkleinsiedlung, einer Kaufeigentumswohnung und einer Genossenschaftswohnung der Bewerber gleich.

§ 36a

Bürgschaften zur Vor- oder Zwischenfinanzierung von Eigenleistungen

Für Darlehen, die beim Bau von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen, insbesondere für kinderreiche Familien und junge Ehepaare, der Vor- oder

Zwischenfinanzierung der Eigenleistungen dienen, sollen Bürgschaften übernommen werden, für die der Bund Rückbürgschaften nach § 24 übernimmt.

Vierter Titel

Betreuung der Bauherren

§ 37

Betreuung der Bauherren

(1) Bedient sich der Bauherr bei der technischen oder wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens eines Betreuers oder eines Beauftragten, so muß dieser die für diese Aufgabe erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen. Ein gewerbsmäßiger Betreuer von Bauvorhaben bedarf einer Zulassung als Betreuungsunternehmen durch die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle. Die Zulassung ist dem gewerbsmäßigen Betreuer nur zu erteilen, wenn er eine für diese Aufgabe erforderliche Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung besitzt und die für Betreuungen erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit nachweist. Der Zulassung können auch Nebenbestimmungen beigefügt werden. Das Bauvorhaben soll nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, wenn die Haftung des Betreuers gegenüber dem Bauherrn in einem unangemessenen Ausmaß eingeschränkt ist.

(2) Für Unternehmen, die am 31. Dezember 1989 nach dem bis zu diesem Tag geltenden Recht Betreuungsunternehmen waren oder als solche zugelassen waren oder galten, gelten die Voraussetzungen für eine Betreuung nach Absatz 1 bis zum 31. Dezember 1993 als erfüllt, sofern die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle nicht vorher die Bestimmung als Betreuungsunternehmen entzieht oder die Zulassung widerruft, weil das Unternehmen es beantragt, nach seiner Satzung nicht mehr Bauvorhaben betreuen darf oder die erforderliche Eignung oder Zuverlässigkeit nicht mehr besitzt. Die zuständige oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle kann der Zulassung nachträglich Auflagen beifügen oder Auflagen ändern oder ergänzen.

(3) Betreuer und Beauftragte können für ihre Tätigkeit ein angemessenes Entgelt verlangen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Rahmenbestimmungen über die Betreuungsentgelte zu erlassen; sie können diese Ermächtigung auf die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden übertragen. Solange Rahmenbestimmungen nicht erlassen sind, gilt das Entgelt als angemessen, das nach den Vorschriften über die Berechnung der Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Baunebenkosten angesetzt werden kann.

Fünfter Titel

Förderungsfähige Bauvorhaben

§ 38

Kosten- und flächensparendes Bauen

Die Länder treffen Vorkehrungen dafür, daß mit öffentlichen Mitteln nur kosten- und flächensparender Wohnungsbau gefördert wird.

§ 39

Wohnungsgrößen

(1) Mit öffentlichen Mitteln soll nur der Bau von angemessen großen Wohnungen innerhalb der nachstehenden Grenzen gefördert werden:

- | | |
|--|---------|
| 1. Familienheime mit nur einer Wohnung | 130 qm, |
| 2. Familienheime mit zwei Wohnungen | 200 qm, |
| 3. eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen | 120 qm, |
| 4. andere Wohnungen in der Regel | 90 qm. |

Bei Familienheimen mit zwei Wohnungen darf keine der Wohnungen die Wohnfläche von 130 Quadratmeter übersteigen. Die zweite Wohnung darf nur als abgeschlossene Wohnung gefördert werden.

(2) Eine Überschreitung der in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 und Satz 2 genannten Wohnflächengrenzen ist zulässig,

1. soweit die Mehrfläche zu einer angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen erforderlich ist, oder
2. soweit die Mehrfläche zur angemessenen Berücksichtigung der besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnisse des künftigen Wohnungsinhabers erforderlich ist, oder
3. soweit die Mehrfläche im Rahmen der örtlichen Bauplanung bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung oder bei der Schließung von Baulücken durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist.

(3) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden oder die von ihnen bestimmten Stellen können die Wohnflächengrenzen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 und Satz 2 herabsetzen und über Absatz 2 hinaus Überschreitungen für vergleichbare Fallgruppen zulassen.

(4) Soll ein durch Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung neugeschaffener Wohnraum der Vergrößerung einer vorhandenen Wohnung dienen, so ist bei der Ermittlung der Wohnflächengrenze die Wohnfläche der gesamten Wohnung zugrunde zu legen.

§ 40

(weggefallen)

§ 41

Städtebauliche Voraussetzungen

(1) Mit öffentlichen Mitteln sollen nur Bauvorhaben gefördert werden, die eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gewährleisten und in Erschließung und Auflockerung den Zielsetzungen neuzeitlichen Städtebaues entsprechen.

(2) Mit öffentlichen Mitteln sollen nur Bauvorhaben gefördert werden, bei denen die Gemeinden an die Grundstückerschließung, insbesondere den Straßenbau, keine höheren Anforderungen stellen, als es den Vorschriften des § 90 Abs. 1 und 2 entspricht.

Sechster Titel

Bewilligung der öffentlichen Mittel
durch die Bewilligungsstelle

§ 42

Einsatz der öffentlichen Mittel

(1) Die öffentlichen Mittel können als Darlehen zur Deckung der für den Bau der Wohnungen entstehenden Gesamtkosten (öffentliche Baudarlehen) eingesetzt werden. Neben oder an Stelle von öffentlichen Baudarlehen können öffentliche Mittel auch als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen (Aufwendungsdarlehen, Aufwendungszuschüsse), als Zuschüsse zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen (Zinszuschüsse) oder als Darlehen zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen oder Tilgungen (Annuitätsdarlehen) bewilligt werden. Für Aufwendungsdarlehen und für Annuitätsdarlehen gelten die Vorschriften des § 88 Abs. 3 sowie des § 88b Abs. 3 Buchstabe b entsprechend; keine Anwendung findet jedoch § 88b Abs. 3 Buchstabe b auf Tilgungsbeträge für Annuitätsdarlehen, soweit diese zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Tilgungen bewilligt wurden.

(2) Öffentliche Baudarlehen sollen für die nachstellige Finanzierung bewilligt werden.

(3) Öffentliche Baudarlehen können in besonderen Fällen auch für die Restfinanzierung bewilligt werden. Den Bauherren von Familienheimen, eigengenutzten Eigentumswohnungen und Genossenschaftswohnungen können öffentliche Baudarlehen vorübergehend auch zur Vor- oder Zwischenfinanzierung von Eigenleistungen bewilligt werden, soweit andere Mittel zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffen sind.

(4) Öffentliche Mittel können auch einem Unternehmen darlehnsweise zur vorübergehenden Vorfinanzierung des Baues von Familienheimen, eigengenutzten Eigentumswohnungen und Genossenschaftswohnungen, die mit öffentlichen Baudarlehen gefördert werden sollen, bewilligt werden.

§ 43

Förderungssätze

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden bestimmen für die nach § 42 Abs. 1 und 2 einzusetzenden öffentlichen Mittel Durchschnittssätze, nach denen die Förderung der Bauvorhaben bemessen werden soll (Förderungssätze). Die Förderungssätze sollen nach der Wohnfläche gestaffelt werden, und zwar in der Weise, daß der Förderungssatz für eine Wohnung mittlerer Größe bestimmt wird und für Wohnungen mit größerer oder kleinerer Wohnfläche Zuschläge oder Abzüge vorgesehen werden.

(2) Die Förderungssätze sind der Höhe nach so zu bemessen, daß der Vorschrift des § 46 Satz 1 Rechnung getragen wird. Für Familienheime und eigengenutzte Eigentumswohnungen sind die Förderungssätze so zu bemessen, daß die Finanzierung von Bauvorhaben mit durchschnittlichen Baukosten gesichert ist.

§ 44

Einsatz des nachstelligen Baudarlehens

(1) Das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen wird ohne Rücksicht auf den Rang seiner dinglichen Sicherung von der Bewilligungsstelle auf Grund der nach § 43 bestimmten Förderungssätze und unter Berücksichtigung der nach § 39 zulässigen Wohnfläche zur Schließung der Finanzierungslücke bewilligt, die bei der Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens auch dann noch verbleibt, wenn erststellende Finanzierungsmittel, Eigenleistungen des Bauherrn und sonstige Finanzierungsmittel in angemessener Höhe vorgesehen sind. Wird durch Selbsthilfe eine höhere als die in § 35 vorgesehene Eigenleistung erbracht, so darf das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen nicht deshalb gekürzt werden; das gleiche gilt, wenn ein Aufbaudarlehen nach dem Lastenausgleichsgesetz oder ein ähnliches Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts gewährt wird.

(2) Das Baudarlehen soll zu Zinsbedingungen gewährt werden, die eine für die breiten Schichten des Volkes tragbare Miete oder Belastung ermöglichen. In dem Darlehensvertrag soll eine Erhöhung der Verzinsung für den Fall vorbehalten werden, daß dies zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaues erforderlich und im Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auf die allgemeine Einkommensentwicklung der breiten Schichten des Volkes vertretbar ist. Die darlehnsverwaltende Stelle darf die Verzinsung nur erhöhen, wenn und soweit die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde dies zugelassen hat.

(3) Bei Familienheimen in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen und bei Eigentumswohnungen darf eine Erhöhung des für das Baudarlehen bestimmten Zinssatzes oder eine Verzinsung für das zinslos gewährte Baudarlehen frühestens nach Ablauf von 10 Jahren nach der Bezugsfertigkeit gefordert werden. Dies gilt nicht, wenn das Familienheim oder die Eigentumswohnung nicht entsprechend der gemäß § 7 oder § 12 getroffenen Bestimmungen genutzt wird oder entgegen einer nach § 52 Abs. 2 auferlegten Verpflichtung veräußert worden ist.

(4) Das Baudarlehen soll mit einem gleichbleibenden Tilgungssatz unter Zuwachs der ersparten Zinsen getilgt werden. Eine Erhöhung der Tilgung kann nach der Tilgung erststelliger Finanzierungsmittel gefordert werden, wenn und soweit die oberste Landesbehörde dies zugelassen hat. Ist bei der Bewilligung des Baudarlehens ein Tilgungssatz von weniger als 1 vom Hundert festgesetzt worden, so kann er bereits vor der Tilgung erststelliger Finanzierungsmittel bis auf 1 vom Hundert erhöht werden, wenn und soweit die oberste Landesbehörde dies zugelassen hat.

(5) Im Darlehensvertrag soll sichergestellt werden, daß das Baudarlehen mit angemessener Frist zum Zwecke der Ersetzung aus Mitteln des Kapitalmarktes ganz oder teilweise gekündigt werden kann. Die Kündigung ist nur zulässig, wenn und soweit die oberste Landesbehörde dies zugelassen hat. Die oberste Landesbehörde soll sicherstellen, daß die Kündigung nur erfolgt, wenn die Ersetzung möglich und im Hinblick auf die sich ergebende höhere Miete oder Belastung zumutbar ist.

§ 45

Familienzusatzdarlehen

(1) Werden einem Bauherrn, der Kinder hat, zum Bau eines Familienheims in der Form des Eigenheims oder der Eigensiedlung oder zum Bau einer eigengenutzten Eigentumswohnung öffentliche Mittel nach § 42 Abs. 1 und 2 bewilligt, so ist ihm auf Antrag ein zusätzliches öffentliches Baudarlehen (Familienzusatzdarlehen) zu bewilligen. Das Familienzusatzdarlehen beträgt für Bauherren mit einem Kind 2 000 Deutsche Mark, für Bauherren mit zwei Kindern 4 000 Deutsche Mark und für Bauherren mit drei Kindern 7 000 Deutsche Mark. Für jedes weitere Kind erhöht es sich um 5 000 Deutsche Mark. Zu berücksichtigen sind diejenigen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 und 3 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, die zum Familienhaushalt gehören. Gehört zum Familienhaushalt ein Schwerbehinderter, ein diesem Gleichgestellter oder eine Kriegervitwe, so erhöht sich das Familienzusatzdarlehen für diese um je 2 000 Deutsche Mark.

(2) Gehören Verwandte in gerader Linie des Bauherrn oder seines Ehegatten zum Familienhaushalt, so ist Absatz 1 auf Antrag mit der Maßgabe anzuwenden, daß sie neben den zu berücksichtigenden Kindern oder, falls der Bauherr keine zu berücksichtigende Kinder hat, an deren Stelle zu berücksichtigen sind.

(3) Maßgebend für die Bewilligung des Familienzusatzdarlehens sind die Verhältnisse bei Antragstellung; ändern sich die Verhältnisse bis zum Ablauf des dritten Monats nach Bezugsfertigkeit zugunsten des Bauherrn, so sind die geänderten Verhältnisse zu berücksichtigen. Der Antrag auf Bewilligung des Familienzusatzdarlehens kann bis zur Bewilligung der öffentlichen Mittel gestellt werden; haben sich die Verhältnisse geändert, so kann der Antrag bis zum Ablauf des vierten Monats nach Bezugsfertigkeit gestellt werden.

(4) Das Familienzusatzdarlehen ist zinslos und während der ersten 15 Jahre mit 1 vom Hundert, danach mit höchstens 2 vom Hundert zu tilgen. Für die Verzinsung und Tilgung von nach dem 16. Juli 1985 gewährten Familienzusatzdarlehen gilt § 44 Abs. 2 bis 5 entsprechend.

(5) Die öffentlichen Mittel nach § 42 Abs. 1 und 2 dürfen nicht deshalb gekürzt werden, weil ein Familienzusatzdarlehen zu bewilligen ist. Das Familienzusatzdarlehen ist auf Antrag des Bauherrn für die Restfinanzierung oder für die erststellige Finanzierung zu bewilligen.

(6) Hat der Bauherr eines Familienheims in der Form des Kaufeigenheims oder der Trägerkleinsiedlung einen auf Übertragung des Eigentums gerichteten Vertrag oder Vorvertrag mit einem geeigneten Bewerber abgeschlossen und erfüllt der Bewerber die Voraussetzungen, die in Absatz 1 für die Gewährung eines Familienzusatzdarlehens an einen Bauherrn bestimmt sind, so ist auf seinen Antrag ein Familienzusatzdarlehen unter entsprechender Anwendung der Vorschriften der Absätze 1, 2, 4 und 5 zu bewilligen. Maßgebend sind die Verhältnisse bei Bezugsfertigkeit; ändern sich die Verhältnisse bis zum Ablauf des dritten Monats nach Bezugsfertigkeit zugunsten des Bewerbers, so sind die geänderten Verhältnisse maßgebend. Wird der auf Übertragung des Eigentums gerichtete Vertrag oder Vorvertrag erst später abgeschlossen, so sind die Verhältnisse bei Vertragsabschluß maßgebend. Der Antrag auf Bewilligung des Familienzusatzdarlehens kann bis zu einem Jahr nach Bezugsfertigkeit des Familienheims gestellt werden.

(7) Absatz 6 gilt beim Bau einer Kaufeigentumswohnung entsprechend zugunsten des Bewerbers für diese Wohnung.

(8) Das Familienzusatzdarlehen ist zurückzuzahlen, soweit bei einer Übereignung der geförderten Wohnung auf einen Rechtsnachfolger nach dessen persönlichen Verhältnissen die Voraussetzungen für die Gewährung eines Familienzusatzdarlehens nicht vorliegen.

§ 46

Wohngeld zur Ergänzung des Einsatzes öffentlicher Mittel

Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde hat dafür zu sorgen, daß die öffentlichen Mittel gemäß § 42 in der Weise eingesetzt werden, daß die Wohnungen nach Mieten oder Belastungen für die breiten Schichten des Volkes geeignet sind. Soweit die sich danach ergebende Miete oder Belastung für den Wohnungsinhaber im Einzelfall nicht tragbar ist, wird ihm Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz gewährt.

§§ 47 und 48

(weggefallen)

§ 49

Vereinfachtes Bewilligungsverfahren

Zum Bau von Familienheimen durch Einzelbauherren kann das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen auf Antrag des Bauherrn ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt werden.

Siebenter Titel**Bedingungen und Auflagen bei der Bewilligung öffentlicher Mittel**

§ 50

Finanzierungsbeiträge

(1) Zum Bau von öffentlich geförderten Wohnungen dürfen Finanzierungsbeiträge der Wohnungsuchenden als verlorene Baukostenzuschüsse nicht angenommen werden. Verlorene Baukostenzuschüsse, die von Dritten zugunsten von Wohnungsuchenden geleistet werden und keine Verbindlichkeiten für die Wohnungsuchenden begründen, sind zulässig.

(2) Die Annahme von Finanzierungsbeiträgen der Wohnungsuchenden als Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen zum Bau von öffentlich geförderten Wohnungen kann von der Bewilligungsstelle bis zu einem Höchstbetrag zugelassen werden, der den Erfordernissen der Finanzierung des Bauvorhabens Rechnung trägt.

(3) (weggefallen)

(4) (weggefallen)

(5) Die Vorschriften des Absatzes 2 finden keine Anwendung auf

a) Mietvorauszahlungen oder Darlehen, die von Dritten zugunsten von Wohnungsuchenden geleistet werden und keine Verbindlichkeiten für die Wohnungsuchenden begründen;

- b) die nach dem Lastenausgleichsgesetz gewährten Aufbaudarlehen oder ähnliche Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts.

(6) Die Bewilligungsstelle soll in angemessenem Umfange öffentlich geförderte Wohnungen auch für solche Wohnungssuchende vorbehalten, die Geschädigte nach dem Lastenausgleichsgesetz sind und keine Aufbaudarlehen erhalten.

§ 51

Baukosten

Die Bewilligung öffentlicher Mittel soll mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden, die der Senkung der Baukosten dienen. Sie kann auch mit der Auflage verbunden werden, daß höhere Grundstücks- und Baukosten als in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die der Bewilligung zugrunde liegt, veranschlagt worden sind, in spätere Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht eingesetzt werden dürfen.

§ 52

Eigentumsbindungen

(1) Die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Eigenheimen, Kaufeigenheimen, eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen darf, unbeschadet der Vorschriften des Absatzes 2, nicht davon abhängig gemacht werden, daß

- a) (weggefallen)
- b) ein Wiederkaufs-, Ankaufs- oder Vorkaufsrecht begründet wird oder
- c) dem Eigentümer oder Bewerber über die Vorschriften dieses Gesetzes hinausgehende vertragliche Verpflichtungen auferlegt werden, die ihn in der rechtlichen oder tatsächlichen Verfügung über das Grundstück oder das Bauwerk in unangemessener Weise beschränken.

(2) Bei der Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Eigenheimen, Kaufeigenheimen, Kleinsiedlungen, Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen soll sichergestellt werden, daß die Gebäude oder Wohnungen mindestens bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit, längstens aber solange sie als öffentlich gefördert gelten, nicht ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle an Personen veräußert werden, deren Gesamteinkommen die in § 25 bestimmte Einkommensgrenze übersteigt.

§ 53

(weggefallen)

Zweiter Abschnitt

Sondervorschriften

zur Förderung der Bildung von Einzeleigentum

Erster Titel

Öffentlich geförderte Kaufeigenheimen

§ 54

Verkaufsverpflichtung bei Kaufeigenheimen

(1) Zum Bau eines Familienheims in der Form des Kaufeigenheims ist die Bewilligung öffentlicher Mittel mit der

Auflage zu verbinden, daß der Bauherr das Kaufeigenheim einem geeigneten Bewerber auf Grund eines Kaufvertrages oder eines anderen auf Übertragung des Eigentums gerichteten Vertrages (Veräußerungsvertrag) zu angemessenen Bedingungen als Eigenheim zu übertragen hat. In der Auflage ist zu bestimmen, daß der Veräußerungsvertrag bis zum Ablauf eines Jahres nach der Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens bis zum Ablauf des dritten auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres, abzuschließen ist und eine Fristverlängerung nur zugelassen wird, sofern der Bauherr wichtige Gründe dafür vorbringt.

(2) In dem Veräußerungsvertrag ist vorzusehen, daß die Nutzungen und Lasten des Kaufeigenheims alsbald nach Bezugsfertigkeit des Kaufeigenheims oder, wenn der Veräußerungsvertrag erst nach der Bezugsfertigkeit abgeschlossen wird, alsbald nach Vertragsabschluß auf den Bewerber übergehen. In dem Veräußerungsvertrag ist weiter vorzusehen, daß dem Bewerber das Eigentum übertragen wird, sobald die im Vertrag hierfür vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sind, insbesondere der Kaufpreis erbracht ist. Verpflichtet sich der Bauherr gegenüber Dritten, für Verbindlichkeiten des Bewerbers aus der Finanzierung des Kaufpreises einzustehen, so kann vereinbart werden, daß das Eigentum spätestens übertragen wird, wenn der Bauherr von seiner Verpflichtung freigestellt ist. Der Anspruch des Bewerbers auf Übertragung des Eigentums ist durch eine Auflassungsvormerkung zu sichern.

(3) (weggefallen)

(4) In dem Veräußerungsvertrag ist vorzusehen, daß die von dem Bauherrn zur Deckung der Gesamtkosten des Kaufeigenheims eingegangenen Verbindlichkeiten, insbesondere aus der Gewährung von öffentlichen Baudarlehen, von dem Käufer übernommen werden.

(5) In dem Vertrag über die Gewährung des öffentlichen Baudarlehens ist vorzusehen, daß das Darlehen gegenüber dem Bauherrn fristlos gekündigt werden kann, wenn der Bauherr die sich aus der Auflage ergebenden Verpflichtungen verletzt.

(6) Dem Bewerber für ein Kaufeigenheim dürfen die öffentlichen Mittel nur bewilligt werden, wenn der mit dem Bauherrn abgeschlossene Kaufvertrag oder ein anderer auf Übertragung des Eigentums gerichteter Vertrag (Veräußerungsvertrag) die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 3 erfüllt.

§ 54a

Bemessung des Kaufpreises

(1) Bei einem Kaufeigenheim, das für Rechnung des Bewerbers errichtet wird, ist der Kaufpreis angemessen im Sinne des § 54 Abs. 1, wenn er die Gesamtkosten des Kaufeigenheims nicht übersteigt.

(2) Wird das Kaufeigenheim nicht für Rechnung des Bewerbers errichtet, so ist der Kaufpreis angemessen, wenn er nicht höher ist als die Gesamtkosten des Kaufeigenheims zuzüglich eines Zuschlages von 5 vom Hundert der Gesamtkosten. Wird der Veräußerungsvertrag vor Ablauf des dritten auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres abgeschlossen, so ist auch der Kaufpreis als angemessen anzusehen, der die Kosten des Baugrundstücks und die Baukosten zuzüglich

eines Zuschlages von 5 vom Hundert der Baukosten nicht übersteigt; bei den Kosten des Baugrundstücks können Änderungen des Verkehrswertes des Baugrundstücks, die bis zum Abschluß des Veräußerungsvertrages eingetreten sind, berücksichtigt werden. Wird der Veräußerungsvertrag erst nach Ablauf der in Satz 2 bezeichneten Frist abgeschlossen, so ist im Falle des Satzes 1 auch die tatsächliche Wertminderung zu berücksichtigen, die seit der Bezugsfertigkeit bis zu dem Tage eingetreten ist, an dem die Nutzungen und die Lasten aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung auf den Bewerber übergegangen sind; dabei ist die Wertminderung wegen des Alters des Gebäudes mindestens mit jährlich 1 vom Hundert der Baukosten anzusetzen.

(3) Die Gesamtkosten sind nach den für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit maßgeblichen Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln, soweit sich aus Absatz 2 Satz 2 letzter Halbsatz nichts anderes ergibt.

(4) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 3 finden keine Anwendung auf die Veräußerung von Kaufeigenheimen, für deren Bau die öffentlichen Mittel vor dem 1. September 1965 bewilligt worden sind.

§ 55

Bewerber für Kaufeigenheime

(1) Geeignete Bewerber für Kaufeigenheime sind Personen, bei denen die Voraussetzungen des § 25 im Zeitpunkt des Kaufabschlusses gegeben sind und bei denen gewährleistet ist, daß sie oder ihre Angehörigen das Gebäude als Eigenheim benutzen. Ist der Bauherr ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder des Vereins, so soll der Bewerber Mitglied der Genossenschaft oder des Vereins sein.

(2) Ist das Kaufeigenheim bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für Angehörige eines bestimmten Personenkreises vorbehalten worden, so muß der Bewerber jeweils diesem Personenkreis angehören. § 113 gilt entsprechend.

§ 56

Vertragsabschluß über das Kaufeigenheim

(1) Der Bauherr darf das Verlangen eines geeigneten Bewerbers, mit ihm einen Veräußerungsvertrag über das Kaufeigenheim zu angemessenen Bedingungen abzuschließen, nur ablehnen, wenn ein wichtiger Grund in der Person oder in den Verhältnissen des Bewerbers vorliegt.

(2) Der Bauherr darf das Kaufeigenheim ohne Abschluß eines Veräußerungsvertrages nur vermieten, wenn bis zur Bezugsfertigkeit kein geeigneter Bewerber den Abschluß eines Veräußerungsvertrages verlangt hat.

(3) Hat der Bauherr das Kaufeigenheim vermietet, so geht das Verlangen eines als Bewerber geeigneten Mieters auf Abschluß eines Veräußerungsvertrages dem eines anderen Bewerbers vor. Der Bauherr darf dem Verlangen des anderen Bewerbers erst entsprechen, wenn der Mieter auf den Abschluß des Veräußerungsvertrages verzichtet hat. Der Verzicht gilt als erklärt, wenn der Mieter nicht innerhalb eines Monats, nachdem der Bauherr ihm das Verlangen des anderen Bewerbers mitgeteilt hat, den Abschluß eines Veräußerungsvertrages verlangt.

Zweiter Titel

Öffentlich geförderte Kleinsiedlungen

§ 57

Förderung der Kleinsiedlung

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden haben dafür zu sorgen, daß der Bau von Familienheimen in der Form der Kleinsiedlung in ausreichendem Maße gefördert wird, um siedlungswilligen Familien die Verbindung mit dem Grund und Boden zu ermöglichen und um sie wirtschaftlich zu festigen. Kleinsiedlungen sollen nach Möglichkeit in Gruppen und nur dort errichtet werden, wo die wirtschaftliche Lebensgrundlage der einzelnen Kleinsiedler gesichert erscheint.

(2) Bei der Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Kleinsiedlungen sind in den Gesamtkosten des Bauvorhabens auch die Kosten des Erwerbs der Landzulage und des Baues des Wirtschaftsteiles zu berücksichtigen. Die für den Bau von Familienheimen bestimmten Fördersätze können überschritten werden, soweit es zur Schließung der Finanzierungslücke nach § 44 Abs. 1 erforderlich ist. Für die Ersteinrichtung der Kleinsiedlung sind auf Antrag besondere Darlehen oder Zuschüsse in angemessener Höhe zu gewähren.

(3) Die obersten Landesbehörden haben dafür zu sorgen, daß beim Bau von Kleinsiedlungen für Wohnungsuchende mit niedrigem Einkommen die Tragbarkeit der sich ergebenden Belastung in erster Linie durch die Gewährung von erhöhten, der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehen erzielt wird.

§ 58

Trägerkleinsiedlungen

(1) Zum Bau eines Familienheims in der Form der Trägerkleinsiedlung dürfen öffentliche Mittel nur einem Bauherrn bewilligt werden, der Kleinsiedlungsträger ist. Als Kleinsiedlungsträger kommen in Betracht

1. Gemeinden und Gemeindeverbände,
2. Unternehmen, die die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle als Kleinsiedlungsträger zugelassen hat.

Am 31. Dezember 1989 anerkannte Organe der staatlichen Wohnungspolitik, zu deren Aufgaben nach ihrer Satzung der Bau und die Betreuung von Kleinsiedlungen gehören, gelten als zugelassen.

(2) Sind einem Kleinsiedlungsträger öffentliche Mittel zum Bau einer Trägerkleinsiedlung bewilligt worden, so ist er verpflichtet, die Kleinsiedlung für Rechnung eines als Kleinsiedler geeigneten, bereits feststehenden oder künftigen Bewerbers zu errichten, ihm zur selbständigen Bewirtschaftung zu überlassen und ihm sechs Monate nach Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit, das Eigentum zu übertragen. Auf Verlangen des Bewerbers kann die Übertragung des Eigentums für einen späteren Zeitpunkt vereinbart werden. Die Vorschriften des § 54a Abs. 1, 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Ein Bewerber ist als Kleinsiedler geeignet, wenn er fähig ist, die Kleinsiedlung mit seiner Familie ordnungs-

mäßig zu bewirtschaften, und wenn kein wichtiger Grund in der Person oder den Verhältnissen des Bewerbers der Überlassung der Kleinsiedlung entgegensteht. Der Bewerber soll für die Durchführung des Bauvorhabens Selbsthilfe leisten, sofern er nicht aus besonderem Grunde daran gehindert ist. Die Vorschriften des § 55 finden im übrigen entsprechende Anwendung.

(4) Der Kleinsiedlungsträger kann die Übertragung des Eigentums nur verweigern und den Bewerber durch einen anderen geeigneten Bewerber ersetzen,

- a) wenn der Bewerber seinen Verpflichtungen gegenüber dem Kleinsiedlungsträger oder der Kleinsiedlergruppe innerhalb eines Monats nach schriftlicher Mahnung nicht nachgekommen ist,
- b) wenn der Bewerber die Kleinsiedlung trotz Abmahnung nicht ordnungsmäßig bewirtschaftet hat oder
- c) wenn im Verhalten des Bewerbers ein wichtiger Grund dafür vorliegt.

§ 59

Eigensiedlungen

Zum Bau eines Familienheims in der Form der Eigensiedlung dürfen öffentliche Mittel nur bewilligt werden, wenn der Bauherr nach § 58 Abs. 3 Satz 1 als Kleinsiedler geeignet ist. Die Vorschriften des § 58 Abs. 3 Satz 2 sind entsprechend anzuwenden.

§ 60

Beratung der Kleinsiedler

Der Kleinsiedler soll sich bei der Bewirtschaftung der Kleinsiedlung fachlich beraten lassen.

Dritter Titel

Öffentlich geförderte Eigentumswohnungen

§ 61

Förderung von Kaufeigentumswohnungen

Für die Förderung des Baues von Kaufeigentumswohnungen gelten hinsichtlich der Übertragung des Wohnungseigentums auf den einzelnen Bewerber die Vorschriften des § 54 entsprechend. Hinsichtlich der Bemessung des Kaufpreises, der Bewerber für Kaufeigentumswohnungen und des Vertragsabschlusses gelten die Vorschriften der §§ 54a, 55 und 56 entsprechend.

§ 62

(weggefallen)

Vierter Titel

Förderung der Eigentumsbildung beim Bau von Mietwohnungen

§ 63

Bauliche Ausführung

Mietwohnungen sollen nach Möglichkeit in Ein- oder Zweifamilienhäusern geschaffen und so gebaut werden,

daß eine spätere Überlassung als Eigenheime möglich ist. Soweit aus städtebaulichen oder anderen Gründen Mehrfamilienhäuser geschaffen werden, soll ein angemessener Teil so gebaut werden, daß eine spätere Überlassung der Wohnungen als Eigentumswohnungen möglich ist.

§ 64

Verkaufsverpflichtung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

(1) Werden öffentliche Mittel zum Bau von Mietwohnungen in der Form von Einfamilienhäusern an Wohnungsunternehmen oder private Bauherren, die den Wohnungsbau unternehmerisch betreiben, bewilligt, so ist die Bewilligung mit der Auflage zu verbinden, daß der Bauherr mit dem Mieter auf dessen Verlangen einen Veräußerungsvertrag zu angemessenen Bedingungen mit dem Ziele abzuschließen hat, das mit dem Wohngebäude bebaute Grundstück dem Mieter als Eigenheim zu übertragen.

(2) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten entsprechend beim Bau von Mietwohnungen in der Form von Zweifamilienhäusern. Die Auflage ist dahin zu erteilen, daß das mit dem Wohngebäude bebaute Grundstück als Eigenheim zu übertragen ist, wenn nur einer der Mieter dies verlangt, und daß die Wohnungen als eigengenutzte Eigentumswohnungen zu übertragen sind, wenn beide Mieter dies verlangen; das Verlangen des Mieters einer Einliegerwohnung ist dabei nicht zu berücksichtigen.

(3) Die Bewilligungsstelle soll von der Auflage absehen, wenn die beabsichtigte Zweckbestimmung der Wohnungen die Übertragung ausschließt oder wenn der Übertragung sonst ein wichtiger Grund, insbesondere ein Besetzungsrecht zugunsten Dritter, entgegensteht.

(4) Ist die Auflage nach Absatz 1 oder 2 erteilt, so finden die Vorschriften der §§ 54 bis 56 Abs. 1 entsprechende Anwendung. Der Anspruch des Mieters auf Abschluß eines Veräußerungsvertrages kann nicht abgetreten werden. Auf Vereinbarungen mit dem Mieter, die der Auflage entgegenstehen, kann sich der Bauherr nicht berufen.

(5) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 4 gelten nicht für den Bau von Genossenschaftswohnungen. Überträgt die Genossenschaft einem Mitglied ein Grundstück, das mit einem nach dem 31. Dezember 1956 öffentlich geförderten Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut ist, so kann ein den Vorschriften des § 54a Abs. 1 bis 3 entsprechender Kaufpreis vereinbart werden.

§ 65

(weggefallen)

§ 66

Anwendungsbereich der Vorschriften für Mietwohnungen

Die für öffentlich geförderte Mietwohnungen geltenden Vorschriften dieses Gesetzes sind auch anzuwenden auf öffentlich geförderte Wohnungen, die zur Überlassung auf Grund eines dem Mietverhältnis ähnlichen entgeltlichen Nutzungsverhältnisses, insbesondere auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, bestimmt sind.

Dritter Abschnitt
Sonstige Förderungsmaßnahmen

§ 67

Förderung von Wohnungen für die Landwirtschaft

(1) Zum Bau von Wohnteilen ländlicher Siedlungen, von Wohnungen für Altenteiler, von Landarbeiterwohnungen und von Wohnungen auf dem Lande für Personen, die in der Landwirtschaft oder für die Landwirtschaft tätig sind, kann das der nachstelligten Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt werden.

(2) Je nach Art der in Absatz 1 bezeichneten Wohnungen sind die für Familienheime, Eigentumswohnungen, Kaufeigentumswohnungen oder Mietwohnungen geltenden Vorschriften sinngemäß anzuwenden.

(3) (weggefallen)

§ 68

Förderung von Wohnheimen

(1) Zum Bau von Wohnheimen können öffentliche Mittel unter sinngemäßer Anwendung der für die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Wohnungen geltenden Vorschriften bewilligt werden; die Vorschriften des § 39 über die Wohnungsgrößen finden keine Anwendung.

(2) Das der nachstelligten Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen kann ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt werden.

Vierter Abschnitt
Vorzeitige Rückzahlung
der öffentlichen Mittel

§ 69

Ablösung des öffentlichen Baudarlehens

(1) Der Eigentümer eines Eigenheims, einer Eigensiedlung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung, für die öffentliche Mittel nach dem 31. Dezember 1969 als öffentliche Baudarlehen bewilligt worden sind, kann nach Ablauf von zwei Jahren seit Bezugsfertigkeit über die vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Tilgungen hinaus das öffentliche Baudarlehen ganz oder in Teilen vorzeitig durch Zahlung noch nicht fälliger Leistungen abzüglich von Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen ablösen.

(2) Der mit der Ablösung zu gewährende Schuldnachlaß kann versagt werden, wenn der Eigentümer

1. eine Wohnung einem Wohnungsuchenden überlassen hat, dem sie nach den Vorschriften der §§ 4 und 5 des Wohnungsbindungsgesetzes nicht überlassen werden durfte,
2. eine Wohnung ohne die nach § 6 des Wohnungsbindungsgesetzes erforderliche Genehmigung der zuständigen Stelle selbst benutzt oder leerstehen läßt,
3. für die Überlassung einer Wohnung ein höheres Entgelt fordert, sich versprechen läßt oder annimmt, als nach

den Vorschriften der §§ 8 bis 8b des Wohnungsbindungsgesetzes zulässig ist,

4. entgegen den Vorschriften des § 9 des Wohnungsbindungsgesetzes eine einmalige Leistung von dem Mieter oder einem Dritten angenommen hat oder
5. eine Wohnung entgegen den Vorschriften des § 12 des Wohnungsbindungsgesetzes verwendet oder anderen als Wohnzwecken zugeführt oder baulich verändert hat.

(3) Von der Versagung des Schuldnachlasses nach Absatz 2 kann abgesehen werden, wenn dies unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalles, namentlich der geringen Bedeutung des Verstoßes, unbillig wäre.

(4) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften über die Ablösung der noch nicht fälligen Jahresleistungen zu erlassen und den zugrunde zu legenden Zinssatz zu bestimmen. Der Zinssatz ist nach der Kinderzahl zu staffeln; für Schwerbehinderte und ihnen Gleichgestellte kann eine günstigere Staffelung vorgesehen werden. Für die Ermittlung des zur Ablösung zu zahlenden Betrages oder des Schuldnachlasses können Tabellen aufgestellt werden; die Tabellenwerte können von den Ergebnissen der Zinseszinsrechnung abweichen, soweit dies zur Vereinfachung erforderlich ist. Die Bundesregierung kann in der Rechtsverordnung auch bestimmen, auf welchen Zeitpunkt des Kalenderjahres die Ablösung zugelassen wird und für welche Leistungen sie wenigstens erfolgen muß.

§ 70

Tragung des Ausfalls

(1) Der durch die Ablösung nach § 69 sich bei den Ländern ergebende Ausfall an Rückflüssen wird anteilig vom Bund, vom Ausgleichsfonds und von den Ländern getragen.

(2) Die Anteile bestimmen sich nach dem Verhältnis, in dem die Mittel des Bundes, des Ausgleichsfonds und des Landes zueinander stehen, die der obersten Landesbehörde für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues seit dem 1. Januar 1950 als öffentliche Mittel zur Verfügung gestellt worden sind. Das Verhältnis ist jeweils zum Ende eines Rechnungsjahres für die in diesem Jahr sich ergebenden Ausfälle zu ermitteln. Zu den Mitteln des Ausgleichsfonds rechnen dabei auch die Mittel, die der obersten Landesbehörde aus den Soforthilfefonds oder aus den Zinsen und Tilgungsbeträgen der Umstellungsgrundschulden als öffentliche Mittel zur Verfügung gestellt worden sind.

(3) In Höhe der demgemäß auf den Bund und den Ausgleichsfonds entfallenden Anteile vermindern sich die Ansprüche des Bundes und des Ausgleichsfonds auf Rückzahlung der den Ländern gewährten Darlehen.

(4) Das Land hat Ablösungsbeträge, die es nach § 69 im Laufe eines Rechnungsjahres erhalten hat, am Ende des Rechnungsjahres an den Bund und den Ausgleichsfonds zu den Anteilen abzuführen, die dem in Absatz 2 bestimmten Verhältnis entsprechen. Dies gilt nicht für die auf den Bund entfallenden Anteile der Ablösungsbeträge, wenn durch Landesgesetz vorgeschrieben ist, daß die Rückflüsse aus den Darlehen, die das Land zur Förderung

des Wohnungsbaues gewährt hat und künftig gewährt, laufend zur Förderung von Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden sind.

(5) Über die Tragung des durch die Ablösung sich bei den Ländern ergebenden Ausfalls sowie über die Abführung der Ablösungsbeträge an den Bund und den Ausgleichsfonds können zwischen dem Bund und den Ländern Verwaltungsvereinbarungen getroffen werden, in denen die Vorschriften der Absätze 1 bis 4 ergänzt werden oder in denen von diesen Vorschriften abgewichen wird.

(6) Die Absätze 4 und 5 sind entsprechend anzuwenden auf vorzeitig zurückgezahlte Beträge der öffentlichen Baudarlehen, die das Land auf Grund von Rückzahlungen nach § 16 oder § 16a des Wohnungsbindungsgesetzes erhalten hat.*)

§ 71

(weggefallen)

Fünfter Abschnitt

Mieten und Belastungen für öffentlich geförderte Wohnungen

§ 72

Zulässige Miete und Belastung

(1) Werden die öffentlichen Mittel auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt, so hat die Bewilligungsstelle für die zum Vermieten bestimmten Wohnungen die Miete zu genehmigen, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). In der Genehmigung ist der Mietbetrag zu bezeichnen, der sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete).

(2) Die Bewilligungsstelle hat dem Bauherrn die genehmigte Durchschnittsmiete mitzuteilen. Sie soll ihn zugleich darauf hinweisen, daß eine Erhöhung der genehmigten Durchschnittsmiete auf Grund einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen, die bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit eintritt, ihrer Genehmigung bedarf.

(3) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden können bestimmen, daß öffentliche Mittel nur für Bauvorhaben bewilligt werden dürfen, bei denen die sich ergebende Durchschnittsmiete oder Belastung einen bestimmten Betrag nicht übersteigt.

(4) Für die Ermittlung der zulässigen Miete gelten im übrigen die Vorschriften der §§ 8 bis 8b des Wohnungsbindungsgesetzes und die zu deren Durchführung ergangenen Vorschriften.

§§ 73 bis 81

(weggefallen)

Teil IV

Steuerbegünstigter und frei finanzierter Wohnungsbau

Erster Abschnitt

Steuerbegünstigter Wohnungsbau

§ 82

Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnungen

(1) Neugeschaffene Wohnungen, die vor dem 1. Januar 1990 bezugsfertig geworden sind, sind als steuerbegünstigte Wohnungen anzuerkennen, wenn keine öffentlichen Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 zur Deckung der für den Bau dieser Wohnungen entstehenden Gesamtkosten oder zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen oder Tilgungen eingesetzt sind. Voraussetzung ist, daß die Wohnungen die in § 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 und Satz 2 bestimmten Wohnflächengrenzen um nicht mehr als 20 vom Hundert überschreiten.

(2) Eine Überschreitung der sich nach Absatz 1 ergebenden Wohnflächengrenzen ist zulässig,

- a) wenn die Mehrfläche zu einer angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen erforderlich ist oder
- b) soweit die Mehrfläche zur angemessenen Berücksichtigung der besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnisse des künftigen Wohnungsinhabers erforderlich ist oder
- c) soweit die Mehrfläche im Rahmen der örtlichen Bauplanung bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung oder bei der Schließung von Baulücken durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist.

(3) Zur angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen (Absatz 2 Buchstabe a) ist für jede weitere Person, die zu dem Haushalt gehört oder alsbald nach Fertigstellung des Bauvorhabens in den Haushalt aufgenommen werden soll, eine Mehrfläche bis zu 20 qm zulässig. Eine Verminderung der Personenzahl nach dem erstmaligen Bezug der Wohnung ist unschädlich. Das gleiche gilt, wenn die Voraussetzungen für die Zubilligung einer Mehrfläche nach Absatz 2 Buchstabe b später wegfallen.

(4) Maßgebend für die Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnungen sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Lagen die Voraussetzungen für eine Anerkennung nach den Absätzen 1 bis 3 im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit nicht vor, so ist eine vom Eigentümer oder seinen Angehörigen selbst genutzte Wohnung nachträglich als steuerbegünstigt anzuerkennen, wenn die Voraussetzungen vor Ablauf von acht Jahren nach Bezugsfertigkeit infolge einer Erhöhung der Personenzahl des Haushalts erfüllt werden. Das gleiche gilt zugunsten des Erwerbers einer Wohnung, wenn bei ihm die Voraussetzungen für eine Anerkennung im Zeitpunkt des Erwerbs, jedoch nicht später als acht Jahre nach Bezugsfertigkeit vorliegen.

(5) Die Vorschriften des § 39 Abs. 3 und 4 finden Anwendung.

*) § 16a des Wohnungsbindungsgesetzes ist durch Gesetz vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 934) aufgehoben worden.

(6) Wohnungen, die zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt werden, sind als steuerbegünstigt anzuerkennen, wenn nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche ausschließlich gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient.

§ 83

Anerkennungsverfahren

(1) Über den Antrag auf Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt entscheidet die Stelle, welche die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde bestimmt. Der Antrag auf Anerkennung kann von dem Bauherrn oder mit seiner Einwilligung von einem Dritten, der an der Anerkennung ein berechtigtes Interesse hat, gestellt werden; der Antrag ist, außer in den Fällen des § 82 Abs. 4 Satz 2 und 3, bis zum 31. Dezember 1994 zulässig.

(2) Die Anerkennung ist auf Antrag schon vor Baubeginn der Wohnung auszusprechen, wenn die Voraussetzungen hinsichtlich der Größe und beabsichtigten Nutzungsart der geplanten Wohnung vorliegen.

(3) Die Wohnung gilt von der Anerkennung an als steuerbegünstigte Wohnung im Sinne dieses Gesetzes, auch wenn sie noch nicht bezugsfertig ist. Bei einer nachträglichen Anerkennung gemäß § 82 Abs. 4 gilt die Wohnung vom Beginn des Kalenderjahres an als steuerbegünstigt, in dem die Voraussetzungen für die Anerkennung erstmals erfüllt waren.

(4) (weggefallen)

(5) Die Anerkennung ist zu widerrufen, wenn die Wohnung nicht oder nicht mehr den Vorschriften des § 82 über die zulässige Wohnfläche oder die zulässige Benutzung entspricht. Der Widerruf ist für den Zeitpunkt auszusprechen, von dem ab die zum Widerruf berechtigenden Voraussetzungen gegeben waren.

§§ 84 und 85

(weggefallen)

Zweiter Abschnitt

(Frei finanziert Wohnungsbau)

§§ 86 und 87

(weggefallen)

Dritter Abschnitt

Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind

§ 87a

Miete für steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind

(1) Ist für den Bau einer steuerbegünstigten oder frei finanzierten Wohnung unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechts ein Darlehen oder ein Zuschuß aus Wohnungsfürsorgemitteln gewährt worden, die für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen aus öffentlichen Haushalten mittelbar oder

unmittelbar zur Verfügung gestellt worden sind, und ist die für diese Wohnung zu entrichtende Miete niedriger als die nach Absatz 2 sich ergebende Kostenmiete, so kann der Vermieter die Miete durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter bis zur Kostenmiete erhöhen; das gleiche gilt für eine Wohnung, für die das Wohnungsbesetzungsrecht an Stelle der nach vorstehendem Halbsatz 1 geförderten Wohnung vereinbart worden ist. Auf die Mieterhöhung sind die §§ 10 und 11 des Wohnungsbindungsgesetzes entsprechend anzuwenden. Eine Vereinbarung mit dem Darlehns- oder Zuschußgeber, nach der der Vermieter nur eine niedrigere als die Kostenmiete erheben oder die Miete nur mit dessen Zustimmung erhöhen darf, steht der Mieterhöhung nach Satz 1 nicht entgegen; dies gilt nicht im Falle einer Vereinbarung, daß höhere Grundstücks- und Baukosten als in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die der Darlehns- oder Zuschußgewährung zugrunde liegt, veranschlagt worden sind, in spätere Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht eingesetzt werden dürfen.

(2) Die Kostenmiete ist auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den für steuerbegünstigte Wohnungen geltenden Vorschriften zu ermitteln. Dabei sind anzusetzen

1. als Wert des Baugrundstücks der Betrag, der sich aus den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung ergibt, soweit nicht zwischen dem Bauherrn und dem Darlehns- oder Zuschußgeber vertraglich etwas anderes vereinbart ist,
2. als Zinsen für die Eigenleistungen der Betrag, der sich aus dem zwischen dem Bauherrn und dem Darlehns- oder Zuschußgeber vereinbarten Zinssatz ergibt, wobei jedoch der für öffentlich geförderte Wohnungen zulässige Zinssatz nicht unterschritten werden darf.

Der Darlehns- oder Zuschußgeber kann der Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten zustimmen; § 8b Abs. 2 Satz 1, 2 und 4 des Wohnungsbindungsgesetzes gilt entsprechend.

(3) Übersteigt die mit dem Mieter vereinbarte Miete die nach den Absätzen 1 und 2 zulässige Miete, so ist die Vereinbarung insoweit unwirksam. Soweit die Vereinbarung unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf von vier Jahren nach der jeweiligen Leistung, jedoch spätestens nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

(4) Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 und des Absatzes 3 Satz 1 sind nur anzuwenden, solange das Besetzungsrecht zugunsten des Darlehns- oder Zuschußgebers besteht.

(5) Die Vorschriften der §§ 18a bis 18d sowie des § 18f des Wohnungsbindungsgesetzes finden auf Darlehen und Zuschüsse, die aus Wohnungsfürsorgemitteln im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 zum Bau von Wohnungen sowie zum Erwerb vorhandenen Wohnraums zur Eigenversorgung gewährt worden sind, sinngemäß Anwendung; weitergehende vertragliche Vereinbarungen bleiben unberührt. Satz 1 gilt auch für Darlehen und Zuschüsse aus Wohnungsfürsorgemitteln, die nach dem 31. Dezember 1969 für Familienheime in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen sowie für eigengenutzte Eigentumswohnungen gewährt worden sind, mit folgenden Maßgaben:

1. Die als Darlehen bewilligten Mittel können mit einem Zinssatz bis höchstens 4,5 vom Hundert jährlich verzinst werden;
2. bei als Zins- und Tilgungshilfen im Sinne des § 18d Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes bewilligten Mitteln kann die Zins- und Tilgungshilfe so weit herabgesetzt werden, daß der Darlehnschuldner für das Darlehen eine Verzinsung bis höchstens 4,5 vom Hundert jährlich auf den ursprünglichen Darlehnsbetrag zu erbringen hat;
3. bei als Darlehen oder Zuschüssen im Sinne des § 18d Abs. 4 des Wohnungsbindungsgesetzes bewilligten Mitteln können für Darlehen die Zinsen entsprechend Nummer 1 erhöht oder die Zuschüsse entsprechend Nummer 2 herabgesetzt werden.

Die Bundesregierung wird ermächtigt, in den Fällen der Sätze 1 und 2 für Darlehen oder Zuschüsse aus Wohnungsfürsorgemitteln, die aus öffentlichen Haushalten des Bundes mittelbar oder unmittelbar zur Verfügung gestellt worden sind, Zeitpunkt und Höhe des Zinssatzes oder der Herabsetzung der Zuschüsse durch Rechtsverordnung zu bestimmen.

§ 87b

Vereinbarte und einkommensorientierte Förderung mit Wohnungsfürsorgemitteln

Wohnungsfürsorgemittel können auch in entsprechender Anwendung des § 88d mit der Maßgabe vergeben werden, daß die in dieser Vorschrift geregelten Berechtigungen und Verpflichtungen der Länder sowie die Aufgaben der zuständigen Stelle von dem für die Vergabe von Wohnungsfürsorgemitteln zuständigen Darlehens- oder Zuschußgeber wahrgenommen werden, soweit dieser nicht eine andere Stelle bestimmt. Satz 1 gilt entsprechend für die Vergabe von Wohnungsfürsorgemitteln nach § 88e. § 87a ist nicht anzuwenden.

Teil V

Förderung des Wohnungsbaues durch besondere Maßnahmen und Vergünstigungen

Erster Abschnitt

Förderung des Wohnungsbaues durch vertragliche Vereinbarung und Förderung des Wohnungsbaues durch Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen

§ 88

Gewährung von Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen

(1) Für frei finanzierte Wohnungen können auf Antrag des Bauherrn Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen aus Mitteln gewährt werden, die nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes gelten. Voraussetzung ist, daß die Wohnungen abgeschlossen sind und die in § 39 Abs. 1 bestimmten Wohnflächengrenzen im Zeitpunkt der Bewilligung um nicht mehr als 20 vom Hundert überschreiten; § 39 Abs. 2

bleibt unberührt. Daneben sollen auf Antrag des Bauherrn für Darlehen, die zur Deckung der Gesamtkosten dienen, Bürgschaften übernommen werden, für die der Bund Rückbürgschaften übernimmt. Die Vorschriften der §§ 29 bis 38, 41, 49 bis 51 finden entsprechende Anwendung.

(2) Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen sollen in der Regel nur gewährt werden, wenn der Antrag bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnung gestellt worden ist. Die Gewährung kann allgemein oder im Einzelfall für diejenigen Wohnungen ausgeschlossen werden, die bereits mit anderen Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert worden sind oder gefördert werden.

(3) Bauherren, die eine Jahresbilanz aufstellen, brauchen die Aufwendungsdarlehen in der Jahresbilanz nicht auszuweisen. Werden die Aufwendungsdarlehen nicht ausgewiesen, ist in der Bilanz der auf den Zeitpunkt des Tilgungsbeginns unter Berücksichtigung von Zinseszinsen abgezinsten Wert der Aufwendungsdarlehen sowie der Beginn der Tilgung und die Höhe des Tilgungssatzes zu vermerken. Bei der Abzinsung ist von einem Zinssatz von 5,5 vom Hundert auszugehen. Satz 1 gilt nicht für die Aufstellung einer Übersicht (Bilanz) des Vermögensstandes zur Feststellung der Überschuldung; im übrigen wird durch die Inanspruchnahme von Aufwendungsdarlehen eine Überschuldung im Sinne der handels- und konkursrechtlichen Vorschriften nicht herbeigeführt, wenn der Darlehnsgläubiger des Bauherrn mit diesem vereinbart, mit seiner Forderung hinter die Forderung aller anderen Gläubiger in der Weise zurückzutreten, daß sie nur aus künftigen Gewinnen oder aus seinem die sonstigen Verbindlichkeiten übersteigenden Vermögen bedient zu werden braucht.

§ 88a

Zweckbestimmung der Wohnungen

(1) Bei der Bewilligung der Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen ist sicherzustellen, daß die geförderten Wohnungen in der Regel nur Personen zum Gebrauch überlassen werden,

- a) die durch den Bezug der Wohnung eine öffentlich geförderte Wohnung freimachen oder
- b) deren Gesamteinkommen die in § 25 bestimmte Einkommensgrenze nicht um mehr als 60 vom Hundert übersteigt; bei der Ermittlung des Gesamteinkommens erhöhen sich die Freibeträge nach § 25d Abs. 1 um 60 vom Hundert.

(2) Die Zweckbestimmung nach Absatz 1 ist auf den Zeitraum zu befristen, für den sich durch die Gewährung der Mittel die laufenden Aufwendungen vermindern.

§ 88b

Kostenmiete

(1) Bei der Bewilligung der Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen hat sich der Bauherr für die Dauer der Zweckbestimmung zu verpflichten, die geförderte Wohnung höchstens zu einem Entgelt zu vermieten oder sonst zum Gebrauch zu überlassen, das die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) nicht übersteigt.

(2) Hat sich der Bauherr nach Absatz 1 verpflichtet und übersteigt das vereinbarte Entgelt die Kostenmiete, so ist die Vereinbarung insoweit unwirksam. Soweit die Vereinbarung unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten

und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf von vier Jahren nach der jeweiligen Leistung, jedoch spätestens nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

(3) Für die Ermittlung der Kostenmiete und ihre Änderung gelten die Vorschriften des § 72 Abs. 1 und 2 dieses Gesetzes und der §§ 8a bis 11 des Wohnungsbindungsgesetzes sowie die zu deren Durchführung ergangenen Vorschriften entsprechend mit der Maßgabe, daß

- a) die Vorschriften anzuwenden sind, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten, und
- b) bei Aufwendungsdarlehen die für sie zu entrichtenden Zinsen und Tilgungen als laufende Aufwendungen zu berücksichtigen sind.

(4) Für vermietete Wohnungen in Eigenheimen oder Kleinsiedlungen tritt an die Stelle der Kostenmiete nach den Absätzen 1 bis 3 die Vergleichsmiete; für deren Ermittlung gelten die für die Vergleichsmiete maßgebenden Vorschriften entsprechend.

§ 88c

Wegfall der Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen

(1) Die Bewilligung der Aufwendungszuschüsse kann für den Zeitraum widerrufen werden, in dem der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger schuldhaft gegen eine nach § 88a oder § 88b begründete Verpflichtung verstoßen hat. Soweit die Bewilligung der Zuschüsse widerrufen worden ist, sind diese zurückzuerstatten. Der Widerruf berührt nicht die Dauer der Zweckbestimmung nach § 88a Abs. 2.

(2) Aufwendungsdarlehen können fristlos gekündigt werden, wenn der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger schuldhaft gegen eine nach § 88a oder § 88b begründete Verpflichtung verstoßen hat. Die Kündigung kann auf die Teilbeträge des Aufwendungsdarlehens beschränkt werden, die während der Dauer des Verstoßes ausgezahlt worden sind. Die Kündigung berührt nicht die Dauer der Zweckbestimmung nach § 88a Abs. 2.

(3) Verzichtet der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger in vollem Umfang auf die Auszahlung noch ausstehender Aufwendungszuschüsse, so endet die Zweckbestimmung mit Ablauf des Zeitraumes, für den sich durch die Gewährung der Zuschüsse die laufenden Aufwendungen vermindern. Verzichtet der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger in vollem Umfang auf die Auszahlung noch ausstehender Teilbeträge eines Aufwendungsdarlehens, so verkürzt sich die Dauer der Zweckbestimmung nach § 88a Abs. 2 um den Zeitraum, für den auf die Auszahlung verzichtet wird, jedoch höchstens um drei Jahre. Wird das Aufwendungsdarlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so endet die Zweckbestimmung mit der Rückzahlung.

§ 88d

Vereinbarte Förderung

(1) Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues können auch abweichend von den §§ 88 bis 88c vergeben werden. In der zwischen Darlehns- oder Zuschußgeber und dem Bauherrn abzuschließenden Vereinbarung können insbesondere Bestimmungen über Höhe und

Einsatzart der Mittel, die Zweckbestimmung, Belegungsrechte, die Beachtung von Einkommensgrenzen, die Höhe des Mietzinses und etwaige Änderungen während der Dauer der Zweckbestimmung sowie die Folgen von Vertragsverletzungen getroffen werden. Dabei ist sicherzustellen, daß der Mieter sich gegenüber dem Bauherrn oder gegenüber einem anderen Verfügungsberechtigten auf die Einhaltung der mit dem Darlehns- oder Zuschußgeber vereinbarten Mietzinsregelung berufen kann.

(2) Für Bestimmungen nach Absatz 1 gilt folgendes:

1. Die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Gegebenheiten und Zielsetzungen sowie die erkennbaren unterschiedlichen Investitionsbedingungen des Bauherrn sind zu berücksichtigen.
2. Die Dauer der Zweckbestimmung der Belegungsrechte und der vereinbarten Mietzinsregelung soll 15 Jahre nicht überschreiten, wenn nicht auf Grund der Zielsetzung und der Art der Förderung, insbesondere wegen der Bereitstellung von Bauland oder wegen der Förderung zugunsten bestimmter Personengruppen, ein längerer Zeitraum geboten ist.
3. Die §§ 38 und 39 über kosten- und flächensparendes Bauen sowie über Wohnungsgrößen sind entsprechend anzuwenden; dabei soll kosten- und flächensparender Wohnungsbau insbesondere dadurch gefördert werden, daß die Förderung auf einen bestimmten Betrag begrenzt wird (Förderpauschale).
4. Soweit eine Einkommensermittlung erfolgt, sind § 25 Abs. 1 und Abs. 3 sowie die §§ 25a bis 25d anzuwenden.

(3) Die Mittel nach Absatz 1 gelten nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes. Die geförderten Wohnungen sind kein preisgebundener Wohnraum; Bestimmungen über die Anwendung der Kostenmiete (§ 72 Abs. 1 und § 88b Abs. 1 sowie die §§ 8 bis 8b des Wohnungsbindungsgesetzes) sind nicht zulässig.

§ 88e

Einkommensorientierte Förderung

(1) Die Förderung des sozialen Wohnungsbaues nach § 88d kann auch durch eine Grund- und Zusatzförderung erfolgen. Die Grundförderung wird zum Zwecke des Erwerbs von Belegungsrechten und der Festlegung von höchstzulässigen Mieten, die Zusatzförderung zum Zwecke einer einkommensorientierten Wohnkostenbelastung des jeweiligen Mieters und einer dementsprechenden Sicherstellung der durch die Förderzusage festgelegten Mietzahlung gewährt. Die Förderzusage kann durch Vereinbarung oder Bewilligung erfolgen.

(2) Auf Grund der Förderung werden der Bauherr und seine Rechtsnachfolger insbesondere verpflichtet, für den geförderten Wohnraum während der Dauer der Zweckbestimmung

1. keinen höheren als den festgelegten Mietzins zu verlangen und
2. die festgelegten Belegungsrechte einzuhalten.

(3) Die zuständige Stelle ist während der Dauer der Zweckbestimmung zur Zahlung der jeweiligen Zusatzförderung verpflichtet. Die Höhe der jeweils auszahlenden Zusatzförderung wird von der zuständigen Stelle festgestellt; hierzu hat der Mieter die erforderlichen Nachweise

zu erbringen. Empfänger der Zusatzförderung ist der Vermieter; die Auszahlung kann über den Mieter erfolgen. Erfolgt die Auszahlung über den Mieter, so ist dem Vermieter bei Feststellung nach Satz 2 nur die Tatsache der Förderung mitzuteilen.

(4) Die Länder bestimmen insbesondere

1. die Höhe der Grundförderung,
2. die höchstzulässigen Mieten und deren Erhöhung,
3. die Art und Dauer der Belegungsrechte der geförderten Wohnungen und die begünstigten Personengruppen,
4. die Höhe der Zusatzförderung und deren Anpassung unter Berücksichtigung der höchstzulässigen Mieten und des Haushaltseinkommens der Mieter,
5. den gesamten Leistungszeitraum für die Zusatzförderung,
6. den Zeitraum für die Auszahlung der nach Absatz 3 Satz 2 festzustellenden Zusatzförderung und die Voraussetzungen für ihre Neufestsetzung innerhalb dieses Zeitraums in den Fällen, in denen sich die der Feststellung nach Absatz 3 Satz 2 zugrunde liegende Sach- und Rechtslage nachträglich geändert hat.

(5) Die Zusatzförderung kann unabhängig davon bestimmt werden, ob für Mietanteile zugleich Leistungen nach dem Wohngeldgesetz zustehen würden. Bei Bemessung von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz gilt folgendes:

1. Die Zusatzförderung wird bei Berechnung von Wohngeld nach den Anlagen zum Wohngeldgesetz als Beitrag Dritter zur Senkung der Miete im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 3 des Wohngeldgesetzes berücksichtigt; sie mindert bei Berechnung von Wohngeld nach dem Fünften Teil die anerkannten laufenden Aufwendungen für den Wohnraum im Sinne des § 32 Abs. 1 Satz 1 des Wohngeldgesetzes. Dies gilt unabhängig davon, ob die Auszahlung unmittelbar an den Vermieter oder über den Mieter erfolgt.
2. Die Vorschriften des Wohngeldgesetzes über die Anrechnung als Einnahme (§ 10 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes), über die Nichtgewährung bei vergleichbaren Leistungen aus öffentlichen Kassen (§ 18 Abs. 1 Nr. 1 des Wohngeldgesetzes) und über sonstige laufende Leistungen zur Senkung der Miete (§ 38 des Wohngeldgesetzes) sind auf die Zusatzförderung nicht anzuwenden.

(6) Der Bund stellt für die Grund- und Zusatzförderung vom Haushaltsjahr 1995 an jährlich 300 Millionen Deutsche Mark als Verpflichtungsrahmen bereit. Soweit diese Finanzhilfen für die einkommensorientierte Förderung nicht eingesetzt werden, ist ihre Verwendung auch für andere Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaues möglich.

§ 88f

Sicherung der Zweckbestimmung, Datenschutz

(1) § 2 des Wohnungsbindungsgesetzes ist auf die nach den §§ 87a, 87b, 88, 88d und 88e geförderten Wohnungen entsprechend anzuwenden. Die sich aus Satz 1 ergebenden Aufgaben der zuständigen Stelle obliegen in den Fällen der §§ 87a und 87b derjenigen Stelle, die das Besetzungsrecht ausübt, soweit nicht der Darlehens- oder Zuschußgeber eine andere Stelle bestimmt.

(2) Die Zusatzförderung nach § 88e kann auch dann an den Bauherrn oder seine Rechtsnachfolger als Vermieter ausgezahlt werden, wenn dieser aus den geleisteten Zahlungen Rückschlüsse auf das Einkommen des Mieterhaushalts ziehen kann.

Zweiter Abschnitt

Baulandbereitstellung

§ 89

Beschaffung von Bauland

(1) Bund, Länder, Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts und die von ihnen wirtschaftlich abhängigen Unternehmen haben zur Erreichung der in § 1 bestimmten Ziele die Aufgabe, geeignete ihnen gehörende Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu angemessenen Preisen zu Eigentum oder in Erbbaurecht zu überlassen oder als Bauland ungeeignete Grundstücke zum Austausch gegen geeignetes Bauland bereitzustellen. Sie haben bevorzugt geeignetes Bauland für den sozialen Wohnungsbau, namentlich für eine Bebauung mit Familienheimen, zu überlassen oder als Bauland ungeeignete Grundstücke zum Austausch gegen geeignetes Bauland bereitzustellen.

(2) Die Gemeinden haben darüber hinaus die Aufgabe, für den Wohnungsbau, namentlich für eine Bebauung mit Familienheimen, geeignete Grundstücke zu beschaffen, im Rahmen der landesrechtlichen Bestimmungen baureif zu machen und als Bauland Bauwilligen zu Eigentum oder in Erbbaurecht zu überlassen.

(3) Die Gemeinden haben im Rahmen einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes in ihren rechtsverbindlichen städtebaulichen Plänen für eine Bebauung mit Familienheimen geeignete Flächen in einem so ausreichenden Umfange auszuweisen, daß die vorrangige Förderung des Baues von Familienheimen entsprechend den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden kann.

(4) Die Gemeinden haben Bauwillige, die ein Baugrundstück, namentlich für eine Bebauung mit einem Familienheim, erwerben wollen, bei dem Erwerb eines geeigneten Baugrundstücks zu beraten und zu unterstützen.

(5) Die in Absatz 1 bezeichneten Körperschaften sollen den zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihrer Kaufpreisforderung bestellten Grundpfandrecht, namentlich einer Restkaufgeldhypothek, oder vor einem für die Bestellung eines Erbbaurechts ausbedungenen Erbbauzins einräumen.

(6) Rechtsansprüche können hieraus nicht hergeleitet werden.

§ 90

Baulanderschließungsdarlehen

(1) Auf Antrag können auch einer Gemeinde öffentliche Mittel als Darlehen für die Vorfinanzierung der Erschließung geeigneter Flächen als Bauland für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau, insbesondere für Familienheime bewilligt werden (Baulanderschließungsdarlehen). Über den Antrag der Gemeinde

entscheidet die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde. Die Mittel, die als Baulanderschließungsdarlehen bewilligt werden, dürfen 5 vom Hundert der jährlich dem Land für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel nicht überschreiten.

(2) Baulanderschließungsdarlehen dürfen nur bewilligt werden, wenn geeignetes erschlossenes Bauland für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau, insbesondere für Familienheime, nicht zur Verfügung steht und die Kosten der Erschließung von der Gemeinde nicht aus eigenen Mitteln oder ohne wesentliche Kostenerhöhung in sonstiger Weise getragen werden können. Für die Beschaffung und Herstellung von Verkehrsflächen, die nicht überwiegend dem Anliegerverkehr der Bewohner der Familienheime dienen sollen, darf ein Baulanderschließungsdarlehen nicht bewilligt werden.

(3) Werden die Grundstücke, für deren Erschließung die Gemeinde ein Baulanderschließungsdarlehen erhalten hat, nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Bewilligung des Darlehens mit Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues, insbesondere mit Familienheimen bebaut, so kann die Rückzahlung des Darlehens verlangt werden.

Dritter Abschnitt

Förderung bauwirtschaftlicher Maßnahmen

§ 91

Maßnahmen zur Baukostensenkung

(1) Zum Zwecke der Senkung der Baukosten und der Rationalisierung des Bauvorganges fördert die Bundesregierung

- a) die Bauforschung,
- b) die Schaffung von Normen für Baustoffe und Bauteile,
- c) die Entwicklung von Typen für Bauten und Bauteile.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

- a) die Zulassung von Baustoffen und Bauarten,
- b) die Anwendung von Normen des Deutschen Normenausschusses,
- c) die einheitliche Regelung des Verdingungswesens.

Vierter Abschnitt

Steuer- und Gebührenvergünstigungen

§ 92

(weggefallen)

§ 92a

Grundsteuervergünstigung für Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1973 und vor dem 1. Januar 1990 bezugsfertig geworden sind

(1) Für Grundstücke mit öffentlich geförderten oder steuerbegünstigten Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1973 und vor dem 1. Januar 1990 bezugsfertig geworden sind (begünstigte Wohnungen), bemißt sich der Steuer-

meßbetrag der Grundsteuer auf die Dauer von zehn Jahren nur nach dem Teil des jeweils maßgebenden Einheitswerts, der auf den Grund und Boden entfällt (Bodenwertanteil). In den Fällen der Mindestbewertung ist sinngemäß zu verfahren.

(2) Befinden sich auf dem Grundstück außer begünstigten Wohnungen auch andere Wohnungen, gewerbliche oder sonstige Räume, so bemißt sich der Steuermeßbetrag der Grundsteuer auf die Dauer von zehn Jahren nur nach dem Teil des jeweils maßgebenden Einheitswerts, der sich zusammensetzt aus

1. dem Bodenwertanteil nach Absatz 1 und
2. dem auf die nichtbegünstigten Wohnungen und Räume entfallenden Teil des Einheitswertanteils der Gebäude und Außenanlagen. Dieser Teil des Einheitswertanteils der Gebäude und Außenanlagen ist während der Geltungsdauer der auf den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 beruhenden Einheitswerte bei einer Bewertung im Ertragswertverfahren nach dem Verhältnis der Jahresrohmieten und bei einer Bewertung im Sachwertverfahren nach dem Verhältnis des umbauten Raumes zu bestimmen. Wohnungen, für die der Zeitraum von zehn Jahren abgelaufen ist oder bei denen die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung vorzeitig weggefallen sind, gehören zu den nichtbegünstigten Wohnungen.

In den Fällen der Mindestbewertung ist sinngemäß zu verfahren.

(3) (weggefallen)

(4) Die Absätze 1 und 2 gelten für Grundstücke im Sinne des Bewertungsgesetzes und für Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Abs. 1 Nr. 1 des Bewertungsgesetzes.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend für Wohnheime, die nach dem 31. Dezember 1973 und vor dem 1. Januar 1990 bezugsfertig geworden sind.

(6) Enthält ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft begünstigte Wohnungen, so ist der auf diese Wohnungen entfallende Teil des Wohnungswerts (§ 47 des Bewertungsgesetzes) auf die Dauer von zehn Jahren bei der Bemessung der Grundsteuer außer Ansatz zu lassen. Dieser Teil des Wohnungswerts bestimmt sich während der Geltungsdauer der auf den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 beruhenden Einheitswerte nach dem Verhältnis der Jahresrohmieten. Einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft steht ein Betriebsgrundstück im Sinne des § 99 Abs. 1 Nr. 2 des Bewertungsgesetzes gleich.

(7) Der nach den Absätzen 1 bis 6 maßgebende Teil des Einheitswerts wird im Steuermeßbetragsverfahren ermittelt.

§ 93

Unterlagen für die Grundsteuervergünstigung

(1) Die Grundsteuervergünstigung nach § 92a ist zu gewähren, wenn vorgelegt wird

- a) bei einer öffentlich geförderten Wohnung der Bescheid der Bewilligungsstelle über die Bewilligung öffentlicher Mittel,
- b) bei einer steuerbegünstigten Wohnung der Anerkennungsbescheid nach § 82,

c) bei einem Wohnheim eine Bescheinigung der für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörde oder der von ihr bestimmten Stelle darüber, daß die in § 15 bestimmten Voraussetzungen vorliegen.

(2) Der Bewilligungsbescheid, der Anerkennungsbescheid oder die Bescheinigung ist im Verfahren über die Gewährung der Grundsteuervergünstigung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlich und unterliegt nicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden und Finanzgerichte.

§ 94

Beginn und Fortfall der Grundsteuervergünstigung

(1) Die Grundsteuervergünstigung nach § 92a beginnt mit dem 1. Januar des Jahres, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem das Gebäude, die Wohnung oder das Wohnheim bezugsfertig geworden ist. In den Fällen des § 82 Abs. 4 Satz 2 und 3 beginnt die Grundsteuervergünstigung mit dem 1. Januar des Kalenderjahres, das auf das Jahr folgt, in dem die Voraussetzungen für die Anerkennung erstmals erfüllt waren.

(2) Die Grundsteuervergünstigung endet mit Ablauf des zehnten Kalenderjahres, das auf das Jahr der Bezugsfertigkeit der begünstigten Wohnung folgt.

(3) Fallen die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung vor Ablauf des Zeitraums von zehn Jahren ganz oder teilweise fort, so entfällt insoweit die Vergünstigung mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres, das auf den Fortfall der Voraussetzungen folgt.

(4) Die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung fallen bei steuerbegünstigten Wohnungen fort, wenn der Anerkennungsbescheid nach § 83 Abs. 5 widerrufen wird, und zwar von dem Zeitpunkt an, der in dem Widerrufsbescheid bezeichnet ist.

(5) Die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung fallen bei öffentlich geförderten Wohnungen fort, wenn durch eine Erweiterung der Wohnung die Wohnflächengrenze des § 82 überschritten wird, und zwar von dem Zeitpunkt an, der in einem Feststellungsbescheid der Bewilligungsstelle bezeichnet ist.

§ 94a

Auskunft über die Grundsteuervergünstigung

Das Finanzamt hat dem Mieter von Wohnraum auf dessen Verlangen Auskunft zu erteilen, ob und für welchen Zeitraum eine Grundsteuervergünstigung nach den §§ 92a bis 94 gewährt wird oder gewährt worden ist; dem Mieter ist auch Auskunft darüber zu erteilen, von wann ab auf eine solche Vergünstigung verzichtet worden ist.

§ 95

(weggefallen)

§ 96

Vergünstigungen für Kleinsiedlungen

Auf Kleinsiedlungen,

1. deren Bau nach diesem Gesetz öffentlich gefördert wird oder

2. bei denen die sachlichen Voraussetzungen für die Bewilligung öffentlicher Mittel vorliegen und die von der zuständigen Bewilligungsbehörde als Kleinsiedlung anerkannt worden sind,

ist § 29 des Reichssiedlungsgesetzes sinngemäß anzuwenden.

§§ 97 und 98

(weggefallen)

Teil VI

Ergänzungs-, Durchführungs- und Überleitungsvorschriften

Erster Abschnitt

Ergänzungsvorschriften

§ 99

Gleichstellungen

(1) Bei Anwendung der Vorschriften dieses Gesetzes steht das Erbbaurecht dem Eigentum an einem Grundstück, das Wohnungserbbaurecht dem Wohnungseigentum gleich.

(2) Die in diesem Gesetz für Wohnungen getroffenen Vorschriften gelten für einzelne Wohnräume entsprechend, soweit sich nicht aus Inhalt oder Zweck einzelner Vorschriften etwas anderes ergibt.

§ 100

Anwendung

von Begriffsbestimmungen dieses Gesetzes

Soweit in Rechtsvorschriften außerhalb dieses Gesetzes die in den §§ 2, 5, 7 und 9 bis 17 bestimmten Begriffe verwendet werden, sind diese Begriffsbestimmungen zugrunde zu legen, sofern nicht in jenen Rechtsvorschriften ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

§ 100a

Sondervorschriften für Familienheime und eigengenutzte Eigentumswohnungen bei Schaffung neuer Mietwohnungen durch Ausbau und Erweiterung

Führt die Schaffung neuer, fremden Wohnzwecken dienender Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung von Gebäuden dazu, daß bisher begünstigter Wohnraum nicht mehr als Familienheim mit einer oder mit zwei Wohnungen oder als eigengenutzte Eigentumswohnung anzusehen ist, so sind § 83 Abs. 5 und § 94 Abs. 3 und 5 nicht anzuwenden, wenn

1. der Bauantrag für die neue Wohnung nach dem 2. Oktober 1989 gestellt worden ist und die Wohnung vor dem 1. Juni 1995 bezugsfertig wird und
2. die übrigen Anerkennungsbedingungen weiterhin erfüllt sind.

Satz 1 gilt sinngemäß für Fördermittel, die aus öffentlichen Haushalten mittelbar oder unmittelbar zur Verfügung gestellt worden sind.

§ 101

Sondervorschriften für die Stadtstaaten

(1) Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, für die Länder Berlin, Hamburg und Bremen Abweichungen von den Bestimmungen des § 26 Abs. 1 und 2 und des § 30 zuzulassen.

(2) Berlin und die Freie und Hansestadt Hamburg gelten für die Anwendung dieses Gesetzes auch als Gemeinden.

§ 102

Rechtsweg

(1) Für öffentlich-rechtliche Streitigkeiten, die aus diesem Gesetz entstehen können, ist der Verwaltungsrechtsweg gegeben. Dies gilt insbesondere für Streitigkeiten, die sich ergeben aus Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel, auf Übernahme von Bürgschaften und Gewährleistungen und auf Zulassung eines Betreuungsunternehmens (§ 37 Abs. 2).

(2) Für bürgerlich-rechtliche Streitigkeiten, die aus diesem Gesetz entstehen können, ist der ordentliche Rechtsweg gegeben. Dies gilt insbesondere für Streitigkeiten über Ansprüche aus den auf Grund der Bewilligung öffentlicher Mittel geschlossenen Verträgen, aus übernommenen Bürgschaften und Gewährleistungen sowie für Streitigkeiten zwischen einem Bauherrn und einem Bewerber aus einer Verkaufsverpflichtung und für Streitigkeiten zwischen einem Bauherrn und einem Betreuungsunternehmen (§ 37 Abs. 3).

(3) Soweit für bestimmte Streitigkeiten aus diesem Gesetz andere Gerichte als die allgemeinen Verwaltungsgerichte oder die ordentlichen Gerichte angerufen werden können, behält es hierbei sein Bewenden.

§ 103

Zuständige Stelle

Zuständige Stelle im Sinne dieses Gesetzes ist die Stelle, die nach Landesrecht zuständig ist oder von der Landesregierung in sonstiger Weise bestimmt wird.

Zweiter Abschnitt**Durchführungsvorschriften**

§ 104

(weggefallen)

§ 105

Ermächtigung der Bundesregierung zum Erlaß von Durchführungsvorschriften

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, für öffentlich geförderte und für steuerbegünstigte Wohnungen durch Rechtsverordnung Vorschriften zur Durchführung dieses Gesetzes zu erlassen über

- a) die Wirtschaftlichkeit, ihre Berechnung und ihre Sicherung sowie die Belastung und ihre Berechnung;
- b) die Ermittlung und Anerkennung der Kapital- und Bewirtschaftungskosten und deren Höchstsätze sowie die Aufbringung, die Bewertung und den Ersatz der Eigenleistung;

- c) die Mietpreisbildung und die Mietpreisüberwachung;
- d) die Berechnung von Wohn- und Nutzflächen sowie von Wohn- und sonstigen Gebäudeteilen.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, für öffentlich geförderte Wohnungen durch Rechtsverordnung Vorschriften zur Durchführung dieses Gesetzes zu erlassen über

- a) allgemeine Finanzierungsgrundsätze für den Einsatz öffentlicher Mittel, insbesondere solche, die der Steigerung und Erleichterung der Bautätigkeit im sozialen Wohnungsbau oder der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Wohnungen dienen;
- b) die Voraussetzungen und Bedingungen, unter denen öffentliche Mittel als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen, als Zinszuschüsse oder als Annuitätsdarlehen bewilligt werden können.

§ 106

Ermächtigung der Landesregierungen zum Erlaß von Durchführungsvorschriften

Die Landesregierungen werden ermächtigt, nähere Bestimmungen zur Regelung der in § 105 Abs. 1 und 2 bezeichneten Tatbestände zu erlassen, soweit die Bundesregierung von ihrer Ermächtigung keinen Gebrauch macht.

§ 107

Zustimmung des Bundesrates zu Rechtsverordnungen

Die Rechtsverordnungen der Bundesregierung und des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, die auf Grund des vorliegenden Gesetzes erlassen werden, bedürfen der Zustimmung des Bundesrates.

Dritter Abschnitt**Überleitungsvorschriften**

§ 108

Allgemeine Überleitungsvorschrift

Für Wohnungen und Wohnräume, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind und auf die dieses Gesetz nach § 4 nicht anzuwenden ist, finden die Vorschriften der §§ 109 bis 116 dieses Gesetzes unter den dort bezeichneten Voraussetzungen Anwendung.

§ 109

Überleitungsvorschrift für öffentlich geförderte Ein- und Zweifamilienhäuser von Genossenschaften

Auf Ein- und Zweifamilienhäuser von Genossenschaften, die nach dem 20. Juni 1948 mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind und auf die dieses Gesetz nach § 4 nicht anzuwenden ist, finden die Vorschriften des § 64 Abs. 5 Satz 2 entsprechende Anwendung, soweit Veräußerungen nach dem 31. August 1965 erfolgen.

§ 110
(weggefallen)

§ 111

**Überleitungsvorschriften für Wohnungen,
die mit Wohnungsfürsorgemitteln
gefördert worden sind**

Die Vorschriften des § 87a finden entsprechende Anwendung auf diejenigen mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind und auf die dieses Gesetz nach § 4 nicht anzuwenden ist.

§ 112

Verweisungen

(1) Soweit in Rechts- und Verwaltungsvorschriften auf Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes verwiesen wird, bezieht sich die Verweisung auf die entsprechenden Vorschriften des vorliegenden Gesetzes, soweit es sich handelt

- a) im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau um neugeschaffenen Wohnraum, bei dem die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind oder bewilligt werden,
- b) im steuerbegünstigten und frei finanzierten Wohnungsbau um neugeschaffenen Wohnraum, der nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird.

(2) Soweit auf Wohnungen und Wohnräume, auf die die Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden sind, auch die Vorschriften der §§ 109 bis 116 des vorliegenden Gesetzes Anwendung finden, beziehen sich Verweisungen auf das Erste Wohnungsbaugesetz auch auf die entsprechenden anzuwendenden Vorschriften des vorliegenden Gesetzes.

(3) Soweit in Rechts- und Verwaltungsvorschriften auf die Vorschriften der §§ 25 bis 25d dieses Gesetzes verwiesen wird, bezieht sich die Verweisung auf die jeweils geltende Fassung.

(4) Einer Verweisung steht es gleich, wenn die Anwendung der in den Absätzen 1 bis 3 bezeichneten Vorschriften stillschweigend vorausgesetzt wird.

§ 113

**Überleitungsvorschriften für Wohnungen
zugunsten von Wohnungsuchenden
mit geringem Einkommen**

Vorbehalte, die bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen ausgesprochen worden sind, sind vom 1. Mai 1980 an unwirksam.

§ 114

**Überleitungsvorschriften für Wohnflächengrenzen
und die nachträgliche Anerkennung
einer Wohnung als steuerbegünstigt**

(1) Die Vorschriften des § 39 Abs. 1 in der Fassung des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1980 vom 20. Februar

1980 (BGBl. I S. 159) sind für neugeschaffenen Wohnraum anzuwenden, für den die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 30. April 1980 bewilligt werden. Die Vorschriften des § 82 Abs. 1 in Verbindung mit § 39 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe b in der in Satz 1 bezeichneten Fassung sowie die Vorschriften des § 82 Abs. 2 und 3 in der Fassung des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1980 sind für neugeschaffenen Wohnraum anzuwenden, der nach dem 30. April 1980 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird.

(2) Bei öffentlich geförderten Familienheimen mit zwei Wohnungen, bei denen vor dem 1. Mai 1980 durch Ausbau oder Erweiterung die Wohnflächengrenzen des § 39 in der bis zum 30. April 1980 geltenden Fassung ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle überschritten worden sind, sollen die öffentlichen Mittel aus diesem Grund nicht zurückgefordert werden, wenn die Wohnflächengrenzen des § 39 in der Fassung des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1980 eingehalten sind.

(3) Sind bei einem als steuerbegünstigt anerkannten Familienheim mit zwei Wohnungen vor dem 1. Mai 1980 durch Ausbau oder Erweiterung die Wohnflächengrenzen des § 82 in Verbindung mit § 39 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe b in der bis zum 30. April 1980 geltenden Fassung überschritten worden, ist insoweit § 83 Abs. 5 nicht anzuwenden, wenn die Wohnflächengrenzen in der Fassung des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1980 eingehalten sind.

(4) Lagen die Voraussetzungen für die nachträgliche Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt nach § 82 Abs. 4 in der Fassung des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1980 bereits vor Inkrafttreten des Änderungsgesetzes vor, so ist die Anerkennung abweichend von § 83 Abs. 3 Satz 2 mit Wirkung vom 1. Januar 1980 anzuspochen. In diesen Fällen beginnt die Grundsteuervergünstigung abweichend von § 94 Abs. 1 Satz 2 mit dem 1. Januar 1980.

§ 115

**Überleitungsvorschriften
für § 23 Abs. 2 des Grunderwerbsteuergesetzes**

Soweit es für die Grunderwerbsteuer von Bedeutung ist (§ 23 Abs. 2 des Grunderwerbsteuergesetzes), ob nach dem 31. Dezember 1989 bezugsfertig gewordene Wohnungen als steuerbegünstigt hätten anerkannt werden können, entscheidet das für die Grunderwerbsteuer zuständige Finanzamt bei der Steuerfestsetzung nach den bis zum 31. Dezember 1989 geltenden Vorschriften, ob die sachlichen Voraussetzungen der Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung vorliegen.

§ 115a

Überleitungsvorschriften für Annuitätzuschüsse

Sind nach den Vorschriften des § 88 in der bis zum 31. Dezember 1971 geltenden Fassung Annuitätzuschüsse bewilligt worden, so gelten für die damit geförderten Wohnungen hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung und hinsichtlich der zulässigen Miete die Vorschriften der §§ 88a und 88b in der bis zum 31. Dezember 1971 geltenden Fassung weiter.

§ 115b

**Überleitungsvorschriften
aus Anlaß des Gesetzes
zur Bereinigung von Kriegsfolgengesetzen**

Für Aussiedler und Übersiedler, die bis zum 31. Dezember 1992 in den Geltungsbereich dieses Gesetzes eingereist sind, ist § 25 Abs. 1 Satz 5 in der bis zum 31. Dezember 1992 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

§ 115c

**Überleitungsvorschriften aus Anlaß
des Wohnungsbauförderungsgesetzes 1994**

Sind Verfahren am 1. Januar 1995 noch nicht bestandskräftig abgeschlossen, sind § 25, § 88a Abs. 1 Buchstabe b und § 116 Nr. 1 und 2 in der bis zum 30. September 1994 geltenden Fassung auf besonderen Antrag nur anzuwenden, wenn sich ihre Anwendung als für den Antragsteller insgesamt günstiger darstellt. Satz 1 gilt entsprechend

1. für Fälle des § 115b für bis zum 30. September 1997 noch nicht bestandskräftig abgeschlossene Verfahren,
2. für Fälle des § 25 Abs. 1 Satz 3 in der bis zum 30. September 1994 geltenden Fassung für bis zum 30. September 1999 noch nicht bestandskräftig abgeschlossene Verfahren.

§ 116

Sondervorschriften für Berlin

Im Land Berlin gelten die §§ 108 und 111 mit der Maßgabe, daß jeweils das Datum „20. Juni 1948“ durch das Datum „24. Juni 1948“ ersetzt wird.

§ 116a

**Überleitungsregelungen aus Anlaß
der Herstellung der Einheit Deutschlands**

In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet ist dieses Gesetz mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

1. Die Vorschriften dieses Gesetzes sind anzuwenden auf neugeschaffene Wohnungen, für die Mittel aus öffent-

lichen Haushalten nach diesem Gesetz erstmalig nach dem Wirksamwerden des Beitritts bewilligt werden.

2. Für öffentlich-rechtliche Streitigkeiten, die aus diesem Gesetz entstehen können, ist bis zur Bildung von Verwaltungsgerichten der ordentliche Rechtsweg gegeben.
3. Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung ab dem Wirksamwerden des Beitritts die Einkommensgrenzen des § 25 unter Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse und -entwicklungen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet anzupassen.
4. § 116 ist in dem Land Berlin für den Teil, in dem das Grundgesetz bisher nicht galt, nicht anzuwenden.

Teil VII

(Änderung anderer Gesetze)

§§ 117 bis 124

(weggefallen)

Teil VIII

Schlußvorschriften

§ 125

Berlin-Klausel

(gegenstandslos)

§ 125a

Geltung im Saarland

(1) Dieses Gesetz gilt, vorbehaltlich des Absatzes 2, nicht im Saarland.

(2) Die Vorschriften der §§ 18, 19 und 88e Abs. 6 gelten auch für das Saarland.

§ 126

(Inkrafttreten)

Auszug aus dem BGBl. I Nr. 70 vom 18.10.1994

Auszug aus dem Einführungsgesetz zur Insolvenzordnung v. 5.10.1994
S. 2911 ff.

Artikel 8

102103

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

In § 88 Abs. 3 Satz 4 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), das durch Artikel 12 Abs. 21 des Gesetzes vom 14. September 1994 (BGBl. I S. 2325) geändert worden ist, wird das Wort „konkursrechtlichen“ durch das Wort „insolvenzrechtlichen“ ersetzt.