

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

7. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 5. Februar 1954	Nummer 9
-------------	---	----------

Inhalt

(Schriftliche Mitteilung der veröffentlichten RdErl. erfolgt nicht.)

A. Landesregierung.

B. Ministerpräsident — Staatskanzlei —.

C. Innenminister.

D. Finanzminister.

E. Minister für Wirtschaft und Verkehr.

F. Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

G. Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau.

RdErl. 18. 1. 1954, Novelle zum Ersten Wohnungsbaugesetz (WoBauG); hier: Auswirkungen auf die Mietenverordnung. S. 93.

H. Kultusminister.

J. Justizminister.

K. Minister für Angelegenheiten der Landschaftsverbände.

G. Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau

Novelle zum Ersten Wohnungsbaugesetz (WoBauG); hier: Auswirkungen auf die Mietenverordnung

RdErl. d. Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau
v. 18. 1. 1954 — VI A 4—4.00 Tgb.Nr. 17/54

Nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes (Novelle) vom 25. August 1953 (BGBl. 1953 I S. 1037) haben sich Zweifel ergeben, ob und in welchem Umfange Vorschriften der Verordnung über die Miethöhe für neu geschaffenen Wohnraum (Mietenverordnung) vom 20. November 1950 (BGBl. 1950 S. 759) als überholt anzusehen sind. Zu diesen Zweifelsfragen haben der Bundesminister für Wohnungsbau und der Bundesminister für Wirtschaft in einem Rundschreiben vom 16. Dezember 1953 Stellung genommen. Dieses Rundschreiben ist zu Ihrer Unterrichtung als Anlage I abgedruckt.

Der Bundesminister für Wohnungsbau hat ferner den Wortlaut der Mietenverordnung in einen Klartext gesetzt, der die als überholt anzusehenden Vorschriften *durch besondere Sparschrift* kenntlich macht und der in Fußnoten einen neuen Text enthält, wie er sich aus der Novelle zum Ersten Wohnungsbaugesetz ergibt. Auch dieser Klartext ist zu Ihrer Unterrichtung als Anlage II abgedruckt.

Der Bundesminister für Wohnungsbau hat mitgeteilt, daß in dem Rundschreiben (Anlage I) bewußt nur Fragen behandelt wurden, bei denen eine verhältnismäßig eindeutige Beantwortung möglich sei. Auch insoweit sei die dem Rundschreiben zugrunde liegende Auslegung der Novelle nicht verbindlich. Vielmehr müsse es ggfs. der Rechtsprechung überlassen bleiben, endgültige Entscheidungen zu treffen.

Ich bitte die übrigen Bewilligungsbehörden Ihres Bezirks auf meinen heutigen RdErl. und die dazugehörigen Anlagen besonders hinzuweisen.

An die Regierungspräsidenten,
den Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau
— Außenstelle Essen — Essen.

Der Bundesminister für Wohnungsbau
Az.: I—G 341/29/53

Der Bundesminister für Wirtschaft
Az.: I B 4/U 2/7491/53

Bonn, den 16. Dezember 1953.

1. An die für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Herren Minister (Senatoren) der Länder,
2. An die Preisbildungsstellen der Länder und das Preisamt Berlin.

Betrifft: Weitergeltung der Vorschriften der Mietenverordnung vom 20. November 1950.

Die Novelle zum Ersten Wohnungsbaugesetz (WoBauG) vom 25. August 1953 (BGBl. I S. 1037) hat die Vorschriften der Verordnung über die Miethöhe für neugeschaffenen Wohnraum (Mietenverordnung, MVO) vom 20. November 1950 (BGBl. S. 759) in mehrfacher Hinsicht materiell geändert. Solange keine formelle Änderung der Mietenverordnung erfolgt ist, können nur die Gerichte entscheiden, welche Vorschriften der Mietenverordnung im einzelnen nicht mehr anzuwenden sind. Vorbehaltlich dieser Entscheidungen der Gerichte vertreten wir hierzu folgende Auffassung*).

Teil I

Allgemeine Vorschriften

§ 1 MVO Anwendungsbereich

Die Miethöhe für steuerbegünstigte und öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnräume bestimmt sich jetzt nicht mehr ausschließlich nach den Vorschriften der MVO, sondern in erster Linie nach den Vorschriften des WoBauG und nur ergänzungsweise nach den Vorschriften der MVO, soweit diese noch als gültig anzusehen sind.

§ 2 MVO Begriffe

Absätze 1 bis 5 bleiben unverändert.

Absätze 6 und 7 sind insoweit überholt, als es jetzt nicht mehr erforderlich ist, daß die öffentlichen Mittel für die nachstellige Finanzierung in Form von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen oder Zuschüssen gewährt werden (§§ 3, Abs. 26, 42 Abs. 1 WoBauG).

Teil II

Mieten für steuerbegünstigten neugeschaffenen Wohnraum

Auf die seit dem 1. August 1953 erfolgte Vereinbarung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete für steuerbegünstigte Wohnungen (§ 45 Abs. 1 WoBauG) sind die Vorschriften der MVO nicht mehr anzuwenden. Der Mieter hat jedoch nach § 45 Abs. 2 WoBauG die Möglichkeit, die Preisbehörde innerhalb eines Jahres nach Begründung des Mietverhältnisses anzurufen, wenn

- a) die vereinbarte Miete den Mietrichtsatz ohne Berücksichtigung von Zuschlägen für öffentlich geförderte Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung um mehr als die Hälfte übersteigt, und
- b) die vereinbarte Miete höher ist als der für die Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Betrag (Kostenmiete).

Nach § 50 Abs. 1 WoBauG gelten die Vorschriften des § 45 WoBauG auch für die in der Zeit vom 1. Januar 1950 bis 31. Juli 1953 bezugsfertig gewordenen steuerbegünstigten Wohnungen und Wohnräume. Der Vermieter einer in dem genannten Zeitraum bezugsfertig gewordenen steuerbegünstigten Wohnung kann demnach in einer neuen Mietvereinbarung eine selbstverantwortlich gebildete Miete erreichen; dies gilt sowohl für Vereinbarungen mit dem derzeitigen Mieter als auch im Falle einer Neuvermietung.

Wird vom Mieter die Herabsetzung des Mietpreises bei der Preisbehörde beantragt, so ergeben sich die Grenzen der Herabsetzung aus § 45 Abs. 2 WoBauG. Beispiel:

Der Vermieter hat eine selbstverantwortlich gebildete Miete von 1,80 DM Quadratmeter/Monat für eine steuerbegünstigte Wohnung vereinbart; die nach den Vorschriften der MVO und der Berechnungsverordnung errechnete Kostenmiete würde 1,50 DM betragen. Der zum Vergleich heranzuziehende Mietrichtsatz für öffentlich geförderte Wohnungen beträgt z. B. 1,10 DM.

Die Preisbehörde darf dann die Miete nicht auf 1,50 DM, sondern nur auf $1,10 \text{ DM} \div 50\% = 1,65 \text{ DM}$ herabsetzen.

Nur bei solchen Herabsetzungsverfahren haben die §§ 3 bis 10 MVO noch Bedeutung, soweit sie nach den folgenden Ausführungen überhaupt noch gelten.

§ 3 MVO Kostenmiete

Absatz 1 ist überholt durch § 45 Abs. 1 WoBauG.

Absatz 2 Satz 1 ist ebenfalls durch § 45 Abs. 1 WoBauG überholt.

Absatz 2 Satz 2. Hier dürfte zu unterscheiden sein:

Die Ziffern 1 (Umlagen) und 4 (Zuschlag bei gewerblicher Mitbenutzung) dürften unverändert anwendbar sein.

Die Ziffern 2 und 3 beziehen sich auf Vergütungen für Sonderleistungen oder Nebenleistungen und hatten Bedeutung für den Fall, daß die Einzelmiete bei der Beanspruchung von 7c-Mitteln den Betrag von 1,50 DM je Quadratmeter/Wohnfläche im Monat nicht überschreiten durfte.

Sie werden also noch dann bedeutsam sein, wenn die Frage zu entscheiden ist, ob die vereinbarte Miete den Mietrichtsatz ohne Berücksichtigung von Zuschlägen für öffentlich geförderte Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung um mehr als die Hälfte übersteigt. Bei diesem Vergleich werden sonach neben den in Ziffern 1 und 4 bezeichneten Umlagen und Zuschlägen auch die in den Ziffern 2 und 3 bezeichneten Vergütungen außer Betracht bleiben können.

*) Änderungen der in der Mietenverordnung enthaltenen Zitate des WoBauG bleiben in der folgenden Darstellung unberücksichtigt.

Anlage I

Absatz 3 dürfte gegenstandslos sein, soweit künftig die selbstverantwortlich gebildete Miete erhoben wird.

§ 4 MVO Regelung der Kostenmiete

Die Vorschrift ist unberührt geblieben.

§ 5 MVO Kostenmiete bei Wiederaufbau

Absatz 1 ist unberührt geblieben.

Durch Absatz 2 war dem Vermieter das Recht gegeben, beim Wiederaufbau die frühere Miete vor der Zerstörung — ggfs. über die Kostenmiete hinaus — wieder zu erheben. Durch § 45 WoBauG wird dieser Fall nicht geregelt. Bei der Neufassung der Mietverordnung wird zu prüfen sein, ob eine entsprechende Regelung künftig erforderlich ist und ob die in § 48 Abs. 1 Buchst. a), c) und d) WoBauG enthaltenen Ermächtigungen hierfür ausreichen.

§ 6 MVO Kostenmiete bei Wiederherstellung

Absatz 1 ist unberührt geblieben.

Absatz 2. Hier gelten die Ausführungen zu § 5 Abs. 2 entsprechend.

§ 7 MVO Miete für vorhandenen Wohnraum

Die Vorschrift ist unberührt geblieben, nur ist jetzt statt „Erlaß der Umstellungsgrundschulden“ zu lesen: „Herabsetzung der Abgabenschuld der Hypothekengewinnabgabe nach § 104 LAG.“

§ 8 MVO Einheitliche Miete bei Wiederherstellung

Die Vorschrift ist unberührt geblieben.

§ 9 MVO Kostenmiete bei Erweiterung und Dachgeschoßausbau

Die Vorschrift ist unberührt geblieben.

§ 10 MVO Kostenmiete bei sonstigem Ausbau

Die Vorschrift ist unberührt geblieben.

Teil III

Miete für öffentlich geförderten neugeschaffenen Wohnraum

Nach § 29 Abs. 1 WoBauG bestimmen die obersten Landesbehörden die Mietrichtsätze für öffentlich geförderte Mietwohnungen, die bis zu einem Höchstbetrag von 1,10 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat zu staffeln sind. Die Bewilligungsstelle setzt gemäß § 29 Abs. 2 WoBauG entsprechend den Mietrichtsätzen einen nach Quadratmetern der Wohnfläche bemessenen durchschnittlichen Mietbetrag fest. Auf der Grundlage dieses festgesetzten Mietbetrages hat der Vermieter sodann die Einzelmieten unter Berücksichtigung von Größe, Lage und Ausstattung der einzelnen Wohnungen zu berechnen.

Die obersten Landesbehörden können für die in § 29 Abs. 3 Satz 1 WoBauG bezeichneten Wohnungen Zuschläge zu den Mietrichtsätzen bis zu 30 v. H. zulassen.

Sind Zuschläge zugelassen, so setzt die Bewilligungsstelle den Durchschnittsmietbetrag, auf dessen Grundlage der Vermieter die Einzelmieten zu berechnen hat, unter Anwendung des § 29 Abs. 4 WoBauG fest.

§ 11 MVO Richtsatzmiete

Absatz 1 ist durch § 29 Abs. 1 und 2 WoBauG überholt. Die Bewilligungsstelle kann entgegen dem bisherigen § 11 Abs. 1 Satz 2 MVO die Miete nicht mehr für Einzelwohnungen festsetzen, sondern nur noch den Durchschnittsbetrag für das gesamte Bauvorhaben.

Absatz 2 Satz 1 ist überholt.

Absatz 2 Sätze 2 und 3 werden inhaltlich durch das WoBauG bestätigt. In Satz 3 ist entsprechend § 29 Abs. 2 WoBauG an Stelle der Worte: „der Durchschnittsmiete entsprechen“ zu lesen: „dem durchschnittlichen Mietbetrag entsprechen“.

Absatz 3. Die Frage, ob § 11 Abs. 3 MVO noch in vollem Umfang anwendbar ist, dürfte zweifelhaft sein. Nach unserem Dafürhalten bleiben die in Ziffer 1, 2 und 4 vorgesehenen Umlagen, Vergütungen und Zuschläge möglich. Dagegen sind für eine überdurchschnittliche Ausstattung Vergütungen nach Ziffer 3 nicht mehr zulässig, soweit dieser Tatbestand bereits bei der Festsetzung des durchschnittlichen Mietbetrages im Rahmen des hierfür zugelassenen Zuschlages berücksichtigt worden ist (§ 29 Abs. 3 Satz 1 WoBauG).

Die neuen Vorschriften des WoBauG über die Richtsatzmiete für öffentlich geförderten neugeschaffenen Wohnraum gelten nur für Wohnungen, die nach dem 31. Juli 1953 bezugsfertig geworden sind und für die vor diesem Zeitpunkt die Mieten von der Bewilligungsstelle nicht festgesetzt worden sind. Sie können weiterhin angewendet werden auf die nach dem genannten Zeitpunkt bezugsfertig gewordenen Wohnungen und Wohnräume, für die vor dem 31. Juli 1953 die öffentlichen Mittel bereits bewilligt waren und die Mieten nur vorläufig festgesetzt worden sind (§ 50 Abs. 2 WoBauG).

§ 12 MVO Wiederaufbau und Wiederherstellung

Satz 1 ist durch § 29 Abs. 3 Satz 2 WoBauG hinsichtlich der Voraussetzungen und der Miete, bis zu deren Höhe der Mietrichtsatz überschritten werden kann, überholt. Diese Vorschrift ist nunmehr wie folgt zu lesen:

„Wird öffentlich geförderter Wohnraum durch Wiederaufbau oder Wiederherstellung auf Trümmerflächen in den zerstörten Wohngebieten neu geschaffen, können die obersten Landesbehörden durch allgemeine Verwaltungsvorschriften oder im Einzelfall eine Überschreitung der Mietrichtsätze bis zur Höhe der Mieten zulassen, die vor der Zerstörung oder Beschädigung für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung in diesem Wohngebiet entrichtet worden sind (§ 29 Abs. 3 Satz 2 WoBauG).“

Der Begriff der Wiederherstellung im Sinne von § 2 Abs. 3 MVO bleibt im übrigen unberührt.

Satz 2 bleibt unberührt, doch ist an Stelle der Worte: „früheren Miete“ zu lesen: „früheren Miete für vergleichbare Wohnungen“. Waren in der früheren Miete für vergleichbare Wohnungen keine Entgelte für Leistungen der in § 11 Abs. 3 genannten Art enthalten, werden aber für durch Wiederaufbau und Wiederherstellung geschaffenen Wohnraum derartige Leistungen nunmehr erbracht, so können diese Entgelte neben der nach Satz 1 zugelassenen Miete erhoben werden.

§ 13 Mieten für vorhandenen Wohnraum

Die Vorschrift ist unberührt geblieben.

Selbstverantwortlich gebildete Miete

Die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete kann die Bewilligungsstelle für öffentlich geförderte Mietwohnungen unter den Voraussetzungen des § 30 WoBauG zulassen. Diese Zulassung muß bei der Förderung des Baues der Wohnungen ausdrücklich erfolgen. Auf die nach dem 1. August 1953 erfolgte zulässige Vereinbarung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete sind die Vorschriften der Mietenverordnung nicht anzuwenden, jedoch wird eine Anwendung des § 17 Satz 2 MVO für möglich gehalten.

Die Zulassung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete ist nur möglich, wenn die öffentlichen Mittel nach dem 31. Juli 1953 bewilligt werden und der Termin der Bezugsfertigkeit nach diesem Tage liegt (§ 50 Abs. 2 WoBauG). Sind bei öffentlich geförderten Wohnungen, die nach dem 31. Juli 1953 bezugsfertig geworden sind, vorher die öffentlichen Mittel bewilligt und die Mieten von der Bewilligungsstelle festgesetzt worden, so bewendet es dabei. Die Vereinbarung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete kommt für diese Wohnungen auch dann nicht in Betracht, wenn die Mieten bis zu dem genannten Zeitpunkt von der Bewilligungsstelle nur vorläufig festgesetzt waren. Es gilt in diesen Fällen vielmehr die nach den bisherigen Vorschriften des WoBauG festgesetzte oder eine nach § 29 WoBauG endgültig festzusetzende Miete (§ 50 Abs. 2 Satz 2 WoBauG).

Mieten für Wohnungen in öffentlich geförderten Eigenheimen und ähnlichen Wohnungen, für die Mietwerte festgesetzt sind.

Bei Vermietung einer Wohnung in einem öffentlich geförderten Eigenheim, einer Kleinsiedlung oder einem Kaufeigenheim oder einer öffentlich geförderten Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts hat der Vermieter die Miete unter Berücksichtigung von Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung auf der Grundlage des von der Bewilligungsstelle festgesetzten Mietwertes zu berechnen (§ 32 Abs. 4 WoBauG). Die Vorschriften des § 11 Abs. 3 und § 13 MVO werden für die Erhebung der Mieten in diesen Fällen in gleicher Weise anzuwenden sein wie für Mietwohnungen, für die eine Richtsatzmiete festgesetzt ist. Eine Anwendung der Vorschriften des § 11 Abs. 1 und 2 und des § 12 MVO entfällt.

Teil IV

Verwaltungs-, Straf- und Schlußvorschriften

§ 14 MVO Laufende Aufzeichnungen

Die Vorschrift gilt zunächst weiter.

§ 15 MVO Mitteilungspflicht bei steuerbegünstigtem neugeschaffenem Wohnraum

Die Vorschrift ist jedenfalls für die seit dem 1. August 1953 bezugsfertig gewordenen steuerbegünstigten Wohnungen durch § 45 Abs. 1 WoBauG überholt. Der Vermieter ist aber zur Einreichung der Wirtschaftlichkeitsberechnung an die Preisbehörde verpflichtet, wenn der Mieter nach § 45 Abs. 2 WoBauG einen Antrag auf Herabsetzung der Miete gestellt hat.

§ 16 MVO Mitteilungspflicht bei öffentlich geförderten neugeschaffenem Wohnraum

Absatz 1 bleibt unberührt, sofern nicht eine selbstverantwortlich gebildete Miete zugelassen worden ist.

Dasselbe gilt für Absatz 2; nur entfallen die Worte: „oder Einzelmiete“.

§ 17 MVO Mieterhöhung

Die Vorschrift ist durch das WoBauG unberührt geblieben; nur entfallen die Worte: „gemäß § 20 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes“, da diese Vorschrift im WoBauG gestrichen worden ist.

§ 18 MVO Bescheinigung für Grundsteuervergünstigung

Die Vorschrift hat nur noch für die in § 7 Abs. 2 Buchstabe b WoBauG bezeichneten Wohnungen Bedeutung.

Absatz 1 bleibt im übrigen unberührt. Nur ist am Schluß das Wort: „Miete“ überholt.

Absatz 2 bleibt ebenfalls unberührt. Nur kann vom Bauherrn nicht mehr die Erklärung verlangt werden, daß er sich bei der Vermietung zur Einhaltung der Kostenmiete verpflichtet. Vielmehr ist der Bauherr, der steuerbegünstigte Wohnungen errichten will, nach § 10 Satz 3 WoBauG dahin zu belehren, daß die Miete für die Wohnungen der Preisbildung nach den Vorschriften des § 45 WoBauG unterliegt.

Die Schlußworte in § 18 Absatz 2 MVO „und bei einer Vermietung höchstens die Kostenmiete erhoben wird“ sind überholt.

Absatz 3 ist durch das WoBauG überholt.

Für öffentlich geförderten Wohnraum genügt der Bewilligungsbescheid oder eine Bescheinigung, daß es sich um öffentlich geförderten Wohnraum handelt (§ 7 Abs. 2 Buchstabe a WoBauG). Den Nachweis weiterer Voraussetzungen kann die Steuerbehörde nicht verlangen.

Absatz 4 bleibt unberührt.

§ 19 MVO Bescheinigung für Steuervergünstigung nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes

Absatz 1 ist zunächst dadurch beeinflusst, daß seit dem Erlass des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 der § 7 c EStG durch Gesetz vom 17. Januar 1952 (BGBl. I S. 33) und vom 24. Juni 1953 (BGBl. I S. 413) geändert worden ist.

Hiervon abgesehen, bleibt § 19 Abs. 1 MVO nach wie vor bedeutsam. Doch sind an zwei Stellen jeweils die Worte „hinsichtlich Größe, Ausstattung und Miete der Wohnungen“ zu streichen. An Stelle der Worte „der für das Wohnungswesen zuständigen Verwaltungsbehörde“ ist zu lesen: „der Stelle, die für das Wohnungswesen zuständigen obersten Landesbehörden bestimmen“. Das Zitat in Satz 1 „§ 7 c Buchstabe e“ muß jetzt heißen: „§ 7 c Abs. 4 letzter Satz“.

Absatz 2 bleibt ebenfalls bedeutsam. Nur kann die in Satz 1 vorgesehene Erklärung des Bauherrn, daß er sich bei einer Vermietung zur Einhaltung der Kostenmiete unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Höchstgrenze verpflichtet, nicht mehr verlangt werden. Vielmehr ist der Bauherr, der steuerbegünstigte Wohnungen errichten will, nach § 10 Satz 3 WoBauG zu belehren, daß die Miete für die Wohnungen der Preisbildung gemäß den Vorschriften des § 45 WoBauG unterliegt. In Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 sind die Worte: „und Ausstattung“ zu streichen. Hinter das Wort „Wohnungen“ ist einzufügen: „und Höhe des nach § 7 c Abs. 4 Satz 1 und 2 EStG zulässigen Förderungsbetrages“. In Satz 2 sind die Schlußworte „hinsichtlich Größe und Ausstattung“ und „und bei einer Vermietung höchstens die zulässige Kostenmiete erhoben wird“ zu streichen.

Für öffentlich geförderten Wohnraum genügt der Bewilligungsbescheid oder eine Bescheinigung, daß es sich um öffentlich geförderten Wohnraum handelt (§ 7 Abs. 2 Buchstabe a WoBauG) in Verbindung mit einer Bestätigung, daß die nach § 7 c EStG empfangenen Zuschüsse und Darlehen die nach § 7 c Abs. 4 Satz 1 und 2 zulässigen Höchstbeträge nicht übersteigen. Den Nachweis weiterer Voraussetzungen kann die Steuerbehörde nicht verlangen.

Absatz 3 bleibt unberührt.

§ 20 MVO Strafvorschriften

Die Strafbestimmungen bleiben unberührt. Die in ihnen enthaltene Verweisung bezieht sich nunmehr auf das Wirtschaftsstrafgesetz vom 25. Juli 1949 (WiStG, S. 193) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1952 (BGBl. I S. 190) und des Gesetzes vom 17. Dezember 1952 (BGBl. I S. 805).

Der Bundesminister
für Wohnungsbau.

Der Bundesminister
für Wirtschaft.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Dr. Fischer-Dieskau.

Müller-Armack.

Anlage II

**Klartext der Verordnung
über die Miethöhe für neugeschaffenen Wohnraum
(Mietenverordnung)**

**vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 759)
in der seit dem Inkrafttreten der Novelle zum Ersten
Wohnungsbaugesetz vom 25. August 1953 noch als gültig
anzusehenden Fassung.**

(Erläuterung: Die als überholt anzusehenden Vorschriften der Mietenverordnung sind in Kursivschrift kenntlich gemacht; die sich aus der Wohnungsbaunovelle ergebenden Änderungen und Ergänzungen der Mietenverordnung sind in Fußnoten angegeben.)

Teil I

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Anwendungsbereich

Die Miethöhe für steuerbegünstigte und öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnräume im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes bestimmt sich nach den Vorschriften dieser Verordnung.¹⁾

§ 2

Begriffe

(1) Wohnungen und einzelne Wohnräume, die durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude geschaffen und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, (§§ 7, 16, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes)²⁾ sind neugeschaffener Wohnraum im Sinne dieser Verordnung.

(2) Wiederaufbau ist der Aufbau eines zerstörten Gebäudes. Ein Gebäude gilt im Zweifel als zerstört, wenn oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer Raum nicht vorhanden ist.

(3) Wiederherstellung ist die Schaffung von Wohnraum durch Instandsetzung eines beschädigten Gebäudes, in dem oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer Raum vorhanden ist.

(4) Ausbau ist die Schaffung von Wohnraum durch Ausbau von Dachgeschossen, ferner durch Umwandlung von bisher anderen Zwecken dienenden Räumen in Wohnraum, falls hierzu ein wesentlicher Bauaufwand erforderlich ist.

(5) Erweiterung ist die Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung oder Anbau.

(6) Neugeschaffener Wohnraum ist gemäß §§ 23, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes^{3a)} steuerbegünstigt, wenn

- a) Grundsteuervergünstigung nach den §§ 7 oder 11 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder
- b) bei der Finanzierung Steuervergünstigung nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes

oder beides in Anspruch genommen wird, jedoch für die nachstellige Finanzierung keine öffentlichen Mittel in Form von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen oder Zuschüssen (§ 3 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes) gewährt werden. Nicht steuerbegünstigt sind Wohnungen und einzelne Wohnräume, die zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt werden, sofern mehr als die Hälfte der Wohnfläche gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient (§§ 7 Abs. 3, 28^{2b)} des Ersten Wohnungsbaugesetzes).

(7) Neugeschaffener Wohnraum ist gemäß §§ 16, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes^{2c)} öffentlich gefördert, wenn für die nachstellige Finanzierung öffentliche Mittel in Form von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen oder Zuschüssen gewährt werden.

¹⁾ Dies gilt nur, soweit die Miethöhe nicht im Gesetz selbst geregelt ist.

²⁾ Entsprechend § 52 WoBauG jetzt: „(§ 3 Abs. 4, §§ 7, 47 des Ersten Wohnungsbaugesetzes)“.

^{3a)} Lies: §§ 42, 47 des Ersten Wohnungsbaugesetzes.

^{2b)} Lies: §§ 7 Abs. 3, 47 des Ersten Wohnungsbaugesetzes.

^{2c)} Lies: §§ 19, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes.

Teil II

**Mieten für steuerbegünstigten
neugeschaffenen Wohnraum**

§ 3

Kostenmiete³⁾

(1) Als Miete für steuerbegünstigten neugeschaffenen Wohnraum darf nach § 27 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes höchstens die Miete erhoben werden, die zur Deckung der Kosten erforderlich ist (Kostenmiete).

(2) Soweit nicht die Obersten Landesbehörden allgemein oder im Einzelfall Ausnahmen zulassen, darf die Kostenmiete für Wohnraum, für dessen Finanzierung steuerbegünstigte unverzinsliche Darlehen oder Zuschüsse nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes in Anspruch genommen worden sind, als Einzelmiete den Betrag von 1,50 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht überschreiten (§ 27 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes.) Soweit nichts anderes vereinbart ist, werden durch die Miete nicht abgegolten und können neben der Miete gesondert erhoben werden:

1. Umlagen für den Betrieb von Sammelheizung, Warmwasserversorgung und Fahrstuhlanlage;
2. Vergütungen für nicht allgemein übliche, besondere Leistungen des Vermieters, die nicht die Wohnraumbenutzung betreffen, aber neben der Wohnraumbenutzung auf Grund des Mietvertrages gewährt werden;
3. Vergütungen für Nebenleistungen, die zwar die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen;
4. ein Zuschlag für besondere Abnutzung bei zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzten Wohnräumen im Sinne des § 7 Abs. 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes.

(3) Werden Schönheitsreparaturen vereinbarungsgemäß vom Mieter übernommen, so ermäßigt sich der nach Absatz 2 zulässige Höchstbetrag um den Betrag von 0,40 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr.

§ 4

Ermittlung der Kostenmiete

(1) Zur Ermittlung der Kostenmiete ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung) vom 20. November 1950 (BGBl. S. 753) für den steuerbegünstigten neugeschaffenen Wohnraum der Wirtschaftseinheit aufzustellen.

(2) Dabei gelten für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung folgende Besonderheiten:

1. Für nicht dinglich gesicherte Fremdmittel und für Eigenleistungen dürfen Zinsen mit höchstens dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken als Kapitalkosten angesetzt werden (§ 17 Abs. 2 Ziff. 2 und Ziff. 7 der Berechnungsverordnung).
2. Wiederkehrende Leistungen dürfen als Kapitalkosten höchstens in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypotheken von dem unter den Gesamterstellungskosten angesetzten und im Finanzierungsplan als Fremdmittel ausgewiesenen Kapitalisierungsbeträge angesetzt werden (§§ 13 Abs. 1 Ziff. 4 und 17 Abs. 2 Ziff. 6 der Berechnungsverordnung).
3. Für von Mietern oder zu ihren Gunsten erbrachte Baukostenzuschüsse dürfen Zinsen mit höchstens dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken angesetzt werden, soweit die Miete des Mieters während der Dauer des Mietverhältnisses um den angesetzten Betrag ermäßigt wird; für Zuschüsse, die unter Inanspruchnahme der Steuervergünstigung nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes gewährt werden, ist der Ansatz unzulässig (§§ 12 Abs. 3, 14, 17, Abs. 3 der Berechnungsverordnung).
4. Tilgungsbeträge, deren Ansatz ausnahmsweise zulässig ist, dürfen nur bis 3 vom Hundert des Darlehnsbetrages jährlich, darüber hinausgehende Tilgungsbeträge nur mit Genehmigung der Preisbehörde angesetzt werden (§ 17 Abs. 4 der Berechnungsverordnung).

³⁾ Der Begriff „Kostenmiete“ ist nunmehr in § 45 Abs. 2 WoBauG. definiert (Anmerkung des Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen).

5. Die Erträge des steuerbegünstigten neugeschaffenen Wohnraumes dürfen die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelten Aufwendungen, soweit Ansätze hierfür nach der Berechnungsverordnung zulässig sind, nicht übersteigen (§§ 16 und 24 der Berechnungsverordnung). Sind für die in § 3 Abs. 2 Satz 2 bezeichneten Leistungen Aufwendungen angesetzt, so sind die für diese Leistungen zu entrichtenden Umlagen und Vergütungen von den Erträgen abzuziehen. Der hiernach verbleibende Ertrag ist zur Ermittlung der höchstzulässigen Einzelmieten nach Wohnfläche, Lage und Ausstattung auf die Wohnungen angemessen zu verteilen. Die auf die einzelnen Mieter entfallenden Umlagen, Vergütungen und Zuschläge sind neben der Einzelmiete gesondert auszuweisen.

(3) Bei Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist das vom Bundesminister für Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Finanzen und dem Bundesminister für Wirtschaft im amtlichen Verkündungsblatt bekanntgegebene Formblatt zu verwenden.

§ 5

Kostenmiete bei Wiederaufbau

(1) Bei Wiederaufbau kann neben den allgemein zulässigen Ansätzen bei den Baukosten der Gebäuderestwert angesetzt werden (§§ 8, 15 Abs. 3, 17, Abs. 3, 19, Abs. 5 der Berechnungsverordnung).

(2) *In jedem Fall kann mindestens die preisrechtlich zulässige Miete erhoben werden, die vor der Zerstörung erhoben wurde. Macht der Bauherr hiervon Gebrauch und teilt er dies innerhalb von drei Monaten nach erstmaliger Vermietung der Preisbehörde mit, so entfällt die Einreichung der nach § 15 vorgeschriebenen Wirtschaftlichkeitsberechnung.*

§ 6

Kostenmiete bei Wiederherstellung

(1) Bei Wiederherstellung ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur für den steuerbegünstigten neugeschaffenen Wohnraum aufzustellen. Die Kostenmiete ist zu berechnen aus:

1. den Kapitalkosten, die sich aus dem Aufwand für die Wiederherstellungskosten und dem anteiligen Werte des Baugrundstücks ergeben (§ 9 Abs. 2 der Berechnungsverordnung);
2. den zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten (§ 18 Abs. 3 der Berechnungsverordnung).

(2) *In jedem Fall kann mindestens die preisrechtlich zulässige Miete erhoben werden, die vor der Beschädigung erhoben wurde. Macht der Bauherr hiervon Gebrauch und teilt er dies innerhalb von drei Monaten nach erstmaliger Vermietung der Preisbehörde mit, so entfällt die Einreichung der nach § 15 vorgeschriebenen Wirtschaftlichkeitsberechnung.*

§ 7

Miete für vorhandenen Wohnraum

Wird steuerbegünstigter Wohnraum durch Wiederherstellung neu geschaffen, so können Mieterhöhungen für den vorhandenen Wohnraum durch die Preisbehörde genehmigt werden, wenn Gebäudeteile wiederhergestellt werden, die allen Wohnungen des Gebäudes zugute kommen. Die Mieterhöhung darf nur genehmigt werden, wenn die Kosten dieser Gebäudeteile nicht nach § 6 dem neugeschaffenen Wohnraum zugerechnet werden und ein anderweitiger Kostenausgleich, namentlich durch Erlaß der Umstellungsgrundschulden^{2d}) unmöglich ist. Die Mieterhöhung darf nur zur Deckung der anteiligen Kapitalkosten und der anteiligen Abschreibung dieser Gebäudeteile vorgenommen werden; hierbei ist das Verhältnis der Wohnfläche des vorhandenen zur Wohnfläche des gesamten Wohnraums zugrunde zu legen. Die Mieterhöhung darf 10 vom Hundert der bisherigen Miete für den vorhandenen Wohnraum nicht übersteigen. Vor der Genehmigung sind die Mieter zu hören.

^{2d}) Lies: Herabsetzung der Abgabeschuld der Hypothekengewinnabgabe nach § 104 des Gesetzes über den Lastenausgleich vom 14. August 1952 (BGBl. I S. 446).

§ 8

Einheitliche Miete bei Wiederherstellung

(1) Bei Wiederherstellung kann abweichend von § 6 die Wirtschaftlichkeitsberechnung für das gesamte Gebäude als Wirtschaftseinheit nach den für Wiederaufbau geltenden Vorschriften aufgestellt werden; dabei ist der vorhandene Wohnraum in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzubeziehen. Die sich hiernach ergebenden Aufwendungen sind auf den vorhandenen Wohnraum und den neugeschaffenen Wohnraum nach dem Verhältnis der Wohnfläche und unter Berücksichtigung von Lage und Ausstattung der Wohnungen zu verteilen (§§ 9 Abs. 1, 8, 16 der Berechnungsverordnung).

(2) Für ein bestehendes Mietverhältnis ist eine Mieterhöhung nur zulässig, wenn der Mieter ihr ausdrücklich zustimmt.

§ 9

Kostenmiete bei Erweiterung und Dachgeschoßausbau

(1) Bei Erweiterung und Dachgeschoßausbau ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur für den steuerbegünstigten neugeschaffenen Wohnraum aufzustellen. Die Kostenmiete ist zu berechnen aus:

1. den Kapitalkosten, die sich aus dem Aufwand für die neu entstehenden Baukosten und im Falle des Anbaus aus den Kosten eines neu erworbenen Baugrundstücks ergeben (§ 10 der Berechnungsverordnung),
2. den zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten (§ 18 Abs. 3 der Berechnungsverordnung).

(2) Wird das Gebäude aufgestockt oder das Dachgeschoß ausgebaut und fällt dadurch die Benutzung eines Dachgeschoßraumes für den Mieter vorhandenen Wohnraumes fort, so kann von einer Mietherabsetzung für den vorhandenen Wohnraum im Einvernehmen mit dem Mieter abgesehen werden.

(3) Wird bei Aufstockung oder Dachgeschoßausbau die bisherige Miete für den vorhandenen Wohnraum herabgesetzt, weil die Benutzung eines Dachgeschoßraumes fortgefallen ist, so kann der Minderungsbetrag der nach Absatz 1 berechneten Miete für den neugeschaffenen Wohnraum hinzugerechnet werden.

§ 10

Kostenmiete bei sonstigem Ausbau

Bei Ausbau von Räumen, die bisher anderen Zwecken dienten, kann bei den Baukosten der Wert der verwendeten Gebäudeteile angesetzt werden.

Die Kostenmiete ist zu berechnen aus:

1. den Kapitalkosten, die sich aus dem Aufwand für die neu entstehenden Baukosten, dem Wert der verwendeten Gebäudeteile und dem Wert des Baugrundstücks ergeben (§ 11 der Berechnungsverordnung);
2. den Bewirtschaftungskosten.

Teil III

Mieten für öffentlich geförderten neugeschaffenen Wohnraum

§ 11

Richtsatzmiete

(1) *Die Miete für öffentlich geförderten neugeschaffenen Wohnraum ist entsprechend den von der Landesregierung erlassenen Mietrichtsätzen (§ 17 Abs. 2 Satz 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes) von der Bewilligungsstelle festzusetzen. Die Miete kann für die einzelne Wohnung (Einzelmiete) oder für alle Wohnungen mit einem durchschnittlichen Satz (Durchschnittsmiete) je Quadratmeter Wohnfläche im Monat festgesetzt werden.*

(2) *Die Durchschnittsmiete muß so bemessen sein, daß sie eine unterschiedliche Berechnung der Einzelmiete nach Größe, Lage und Ausstattung der Wohnungen ermöglicht. Die Einzelmiete ist unter Berücksichtigung von Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung zu bilden. Der Durchschnitt der Einzelmieten muß der Durchschnittsmiete³⁾ entsprechen.*

³⁾ Lies: dem durchschnittlichen Mietbetrag.

(3) Durch die festgesetzte Miete werden nicht abgegolten und können daher neben der Miete gesondert erhoben werden:

1. Umlagen für den Betrieb von Sammelheizung, Warmwasserversorgung und Fahrstuhlalanlage;
2. Vergütungen für nicht allgemein übliche, besondere Leistungen des Vermieters, die nicht die Wohnraumbenutzung betreffen, aber neben der Wohnraumbenutzung auf Grund des Mietvertrages gewährt werden;
3. Vergütungen für Nebenleistungen, die zwar die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen⁴⁾;
4. ein Zuschlag für besondere Abnutzung bei zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzten Wohnräumen im Sinne des § 7 Abs. 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes.

Umlagen, Vergütungen und Zuschläge sind in der aufzustellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung gesondert auszuweisen.

§ 12

Wiederaufbau und Wiederherstellung

Wird öffentlich geförderter Wohnraum durch Wiederaufbau oder Wiederherstellung⁵⁾ neu geschaffen, so können die Obersten Landesbehörden durch allgemeine Verwaltungsvorschriften oder im Einzelfall eine Überschreitung der Mietrichtsätze bis zur Höhe der Miete im Zeitpunkt vor der Zerstörung oder Beschädigung zulassen (§ 17 Abs. 2 Satz 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes).⁶⁾ Waren in der früheren Miete⁷⁾ Entgelte für Leistungen der im § 11 Abs. 3 genannten Art enthalten und werden diese Leistungen wieder erbracht, so dürfen die Umlagen, Vergütungen und Zuschläge nach § 11 Abs. 3 neben der Miete nur berechnet werden, soweit sie über die in der früheren Miete⁷⁾ enthaltenen, zulässigen Beträge hinausgehen; werden Leistungen nicht wieder erbracht, so ist die Miete entsprechend zu mindern.⁸⁾

§ 13

Mieten für vorhandenen Wohnraum

(1) Wird öffentlich geförderter Wohnraum durch Wiederherstellung neu geschaffen, so kann die Preisbehörde auf Vorschlag der Bewilligungsstelle genehmigen, daß die Mieten für den vorhandenen Wohnraum des Gebäudes an die Mieten für den neugeschaffenen Wohnraum angeglichen werden; dabei sind Größe, Lage und Ausstattung des vorhandenen Wohnraumes zu berücksichtigen.

Die Angleichung darf nur genehmigt werden, wenn die Mieten für den vorhandenen Wohnraum besonders niedrig sind, wenn ein anderweitiger Kostenausgleich, namentlich durch *Erlaß der Umstellungsgrundschulden*⁹⁾ nicht möglich ist und, soweit sie erforderlich ist, um einen außergewöhnlich hohen Einsatz zinsloser öffentlicher Mittel für die nachstellende Finanzierung im Einzelfalle zu vermeiden. Vor der Genehmigung sind die Mieter zu hören.

(2) Wird öffentlich geförderter Wohnraum durch Aufstockung oder Dachgeschoßausbau neu geschaffen, so findet § 9 Abs. 2 entsprechende Anwendung.

⁴⁾ Dies gilt nur, soweit diese Nebenleistungen nicht bereits bei der Festsetzung des durchschnittlichen Mietbetrages im Rahmen des hierfür zugelassenen Zuschlages nach § 29 Abs. 3 Satz 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes berücksichtigt worden sind.

⁵⁾ Lies: auf Trümmerflächen in den zerstörten Wohngebieten.

⁶⁾ Lies: Mieten zulassen, die vor der Zerstörung oder Beschädigungen für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung in diesem Wohngebiet entrichtet worden sind (§ 29 Abs. 3 Satz 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes).

⁷⁾ Lies: für vergleichbare Wohnungen.

⁸⁾ Lies: Waren in der früheren Miete für vergleichbare Wohnungen keine Entgelte für Leistungen der in § 11 Abs. 3 genannten Art enthalten, werden jedoch für diesen Wohnraum derartige Leistungen erbracht, so können diese neben der nach Satz 1 zugelassenen Miete erhoben werden.

⁹⁾ Lies: Herabsetzung der Abgabeschuld der Hypothekengewinnabgabe nach § 104 des Gesetzes über den Lastenausgleich vom 14. August 1952 (BGBl. I S. 446).

Tell IV

Verwaltungs-, Straf- und Schlußvorschriften

§ 14

Laufende Aufzeichnungen

Ein Vermieter, der neugeschaffenen steuerbegünstigten oder öffentlich geförderten Wohnraum vermietet und mehr als zehn Wohnungen in derselben Gemeinde bewirtschaftet, hat laufend Aufzeichnungen über die bei der Wohnraumbewirtschaftung entstehenden Aufwendungen und Erträge zu machen und mindestens 10 Jahre aufzubewahren.

§ 15

Mitteilungspflicht bei steuerbegünstigtem neugeschaffenem Wohnraum

(1) Der Vermieter hat die bei steuerbegünstigtem neugeschaffenem Wohnraum aufzustellende Wirtschaftlichkeitsberechnung und die Berechnung der Einzelmieten der Preisbehörde innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach erstmaliger Vermietung einzureichen. Die Preisbehörde kann die Frist verlängern. Der Vermieter hat ein Stück der Berechnungen aufzubewahren.

(2) Die Einreichung der Wirtschaftlichkeitsberechnung entfällt, wenn die der Preisbehörde mitgeteilte Einzelmiete nicht höher ist

1. als die für öffentlich geförderten neugeschaffenen Wohnraum vergleichbare Richtsatzmiete (§ 11) oder
2. als die frühere preisrechtlich zulässige Miete im Falle des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung (§§ 5 Abs. 2, 6 Abs. 2).

§ 16

Mitteilungspflicht bei öffentlich gefördertem neugeschaffenem Wohnraum

(1) Nach Festsetzung der Durchschnittsmiete durch die Bewilligungsstelle hat der Vermieter der Preisbehörde die Höhe der Einzelmieten innerhalb eines Monats mitzuteilen.⁸⁾

(2) Von der Bewilligung eines öffentlichen Darlehens oder Zuschusses (§ 3 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes) hat die Bewilligungsstelle Mitteilung an die Wohnungsbehörde, von der Festsetzung der Durchschnittsmiete Mitteilung an die Preisbehörde zu geben.⁹⁾

§ 17

Mieterhöhung

Eine Erhöhung der der Preisbehörde angezeigten oder von ihr festgesetzten Miete ist nur mit Genehmigung der Preisbehörde zulässig. Bei öffentlich gefördertem neugeschaffenem Wohnraum darf die Preisbehörde eine Erhöhung nur genehmigen, wenn die Bewilligungsstelle gemäß § 20 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes zugestimmt hat.

§ 18

Bescheinigung für Grundsteuervergünstigung

(1) Der Nachweis darüber, daß die im § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Voraussetzungen vorliegen, wird gegenüber dem Finanzamt oder im Falle des § 7 Abs. 1 Satz 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes gegenüber der Grundsteuerbehörde durch eine Bescheinigung der Stelle erbracht, welche die für das Wohnungswesen zuständige Oberste Landesbehörde bestimmt. Die Bescheinigung ist zu erteilen, wenn die in § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Voraussetzungen hinsichtlich Größe, Miete und Nutzungsart des Wohnraumes vorliegen.

(2) Wird die Bescheinigung vor Fertigstellung des Baues beantragt, so hat der Bauherr in dem Antrage die Erklärung abzugeben, daß er sich bei einer Vermietung zur Einhaltung der Kostenmiete verpflichtet⁸⁾; die Bescheinigung ist in diesem Falle zu erteilen, wenn die Voraussetzungen hinsichtlich der Größe des geplanten Wohnraumes vorliegen.

⁸⁾ Die Mitteilungspflicht an die Preisbehörde nach Absatz 1 und 2 entfällt, soweit die Vereinbarung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete zugelassen worden ist.

⁹⁾ Lies: daß er dahin belehrt worden ist, daß die Miete für die Wohnungen der Preisbindung gemäß den Vorschriften des § 45 des Ersten Wohnungsbaugesetzes unterliegt;

Nach Fertigstellung des Baues kann das Finanzamt oder die Grundsteuerbehörde eine behördliche Bestätigung darüber verlangen, daß der neugeschaffene Wohnraum den im § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Voraussetzungen hinsichtlich Größe und Nutzungsart entspricht und bei einer Vermietung höchstens die Kostenmiete erhoben wird.

(3) Bei öffentlich gefördertem neugeschaffenem Wohnraum kann die Erteilung der Bescheinigung mit der Erteilung des Bewilligungsbescheides verbunden werden.

(4) Die ausstellende Stelle hat Zweitschriften der in Absatz 1 bezeichneten Bescheinigung an die Preisbehörde und die Wohnungsbehörde zu übersenden.

§ 19

Bescheinigung für Steuervergünstigung nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes

(1) Der Nachweis darüber, daß die in § 7 c Buchstabe e¹⁰⁾ des Einkommensteuergesetzes bezeichneten Voraussetzungen hinsichtlich Größe, Ausstattung und Miete der Wohnungen vorliegen, wird gegenüber dem Finanzamt durch eine Bescheinigung der für das Wohnungswesen zuständigen Verwaltungsbehörde¹¹⁾ erbracht. Bei Vorliegen der im § 7 c des Einkommensteuergesetzes bezeichneten Voraussetzungen hinsichtlich Größe, Ausstattung und Miete der Wohnungen ist die Bescheinigung zu erteilen.

(2) Wird die Bescheinigung vor Fertigstellung des Baues beantragt, so hat der Bauherr die Erklärung abzugeben, daß er sich bei einer Vermietung zur Einhaltung der Kostenmiete unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Höchstgrenze (§ 27 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes) verpflichtet¹²⁾; die Bescheinigung ist in die-

¹⁰⁾ Lies: § 7 c Abs. 4 Satz 4 des Einkommensteuergesetzes.

¹¹⁾ Lies: Stellen, die die für das Wohnungswesen zuständigen Obersten Landesbehörden bestimmen,

¹²⁾ Lies: daß er dahin belehrt worden ist, daß die Miete für die Wohnungen der Preisbindung gemäß den Vorschriften des § 45 WoBauG unterliegt;

sem Falle zu erteilen, wenn die Voraussetzungen hinsichtlich Größe und Ausstattung der geplanten Wohnungen¹³⁾ vorliegen.¹⁴⁾

Nach Fertigstellung des Baues kann das Finanzamt eine behördliche Bestätigung darüber verlangen, daß die Wohnungen den Vorschriften des § 7 c des Einkommensteuergesetzes hinsichtlich Größe und Ausstattung entsprechen und bei einer Vermietung höchstens die zulässige Kostenmiete erhoben wird.

(3) Die ausstellende Stelle hat Zweitschriften der im Absatz 1 bezeichneten Bescheinigung an die Preisbehörde und die Wohnungsbehörde zu übersenden.

§ 20

Strafvorschriften

Wer

1. als Vermieter oder dessen Beauftragter eine höhere als die nach dieser Verordnung zulässige Miete annimmt, fordert oder sich versprechen läßt,

2. als Mieter eine höhere als die nach dieser Verordnung zulässige Miete zahlt oder zu zahlen verspricht,

begeht eine Zuwiderhandlung im Sinne des Zweiten Abschnitts des Ersten Buches (§§ 6 bis 21) des Wirtschaftsstrafgesetzes vom 25. Juli 1949 (WiGBI. 1949 S. 193) in der Fassung des Gesetzes vom 29. März 1950 (BGBl. I S. 78)¹⁵⁾.

¹³⁾ Lies: und Höhe des nach § 7 c Abs. 4 Sätze 1 und 2 EStG zulässigen Höchstbetrages.

¹⁴⁾ Lies: Bei öffentlich gefördertem Wohnraum ist die Größe nicht nachzuprüfen, wenn der Bewilligungsbescheid oder eine Bescheinigung, daß es sich um öffentlich geförderten Wohnraum handelt (§ 8 Abs. 2 Buchstabe a des Ersten Wohnungsbaugesetzes) vorgelegt wird.

¹⁵⁾ Lies: der Bekanntmachung vom 25. März 1952 (BGBl. I S. 190) und des Gesetzes vom 17. Dezember 1952 (BGBl. I S. 805).

— MBl. NW. 1954 S. 93.

Einzelpreis dieser Nummer 0,30 DM.

Einzellieferungen nur durch den Verlag gegen Voreinsendung des Betrages zuzgl. Versandkosten (pro Einzelheft 0,10 DM) auf das Postscheckkonto Köln 8516 August Bagel Verlag GmbH., Düsseldorf.

