



MINISTERIALBLÄTT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

42. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 27. Dezember 1989

Nummer 85

Inhalt

I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.

Glied-Nr.	Datum	Titel	Seite,
238	13. 11. 1989	RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr Wohnungsbindungsrecht; Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG 1990)	1714

II.

Veröffentlichungen, die nicht in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.

Datum		Seite
28. 11. 1989	Landschaftsverband Rheinland Bek. – Öffentliche Auslegung des Entwurfs der Haushaltssatzung des Landschaftsverbandes Rheinland für das Haushaltsjahr 1990	1737
7. 12. 1989	Landschaftsverband Westfalen-Lippe Bek. – Öffentliche Auslegung des Entwurfs der Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 1990	1737
	Hinweise Inhalt des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen	
	Nr. 58 v. 8. 12. 1989	1738
	Nr. 59 v. 11. 12. 1989	1738
	Nr. 60 v. 12. 12. 1989	1738

238

I.

Wohnungsbindungsrecht**Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz
(VV-WoBindG 1990)**

RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung,
Wohnen und Verkehr v. 13. 11. 1989 –
IV C 1-613-474/89

Zum Vollzug des Wohnungsbindungsgesetzes – WoBindG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1277), werden nachstehende Verwaltungsvorschriften erlassen. Die Hauptnummern beziehen sich auf die jeweiligen Paragraphen des Gesetzes; bei den ausgelassenen Hauptnummern bestehen zu den betreffenden Paragraphen keine Verwaltungsvorschriften. Paragraphen ohne Gesetzesbezeichnung beziehen sich auf das WoBindG.

1 Zu § 1: Anwendungsbereich**1.1 Zu Absatz 2: Neugeschaffene Wohnungen**

Durch Wiederherstellung im Sinne von § 16 Abs. 2 und 3 II. WoBauG (anzuwenden nach § 100 II. WoBauG) sind auch solche Räume erst durch Wiederherstellung neu geschaffen worden, in denen konstruktive Teile nicht zerstört waren, jedoch andere Gebäudelemente, die für die Benutzung und Erhaltung des Gebäudes notwendig sind (z. B. Dach oder Treppenhaus). War das Dach eines Hauses durch Kriegseinwirkung zerstört, ist davon auszugehen, daß die Wohnungen des Hauses auf die Dauer nicht mehr bewohnbar waren.

1.11 In einigen früheren Förderungsprogrammen, z. B.

- Umwandlung von Zins- und Tilgungsbeträgen aus Umstellungsgrundschulden in Wiederaufbaudarlehen, RdErl. v. 29. 4. 1949 (MBI. NW. S. 405) und 12. 9. 1949 (MBI. NW. S. 946),
- Bestimmungen über die Förderung der Kriegsschädenbeseitigung an Wohnbauten und Wohnungen in Gebäuden mit gemischter Zweckbestimmung, RdErl. v. 9. 5. 1949 (MBI. NW. S. 595),

konnten Darlehen ausschließlich für die Wiederherstellung und Instandsetzung des Daches gewährt werden, und zwar mit unterschiedlichen Höchstbeträgen bei einer Neubedachung einschließlich Dachstuhl, bei einer Neueindeckung des Daches einschließlich Lattung und bei Dachinstandsetzungen (Umlegen). Wenn das Dach eines Gebäudes so schwer beschädigt war, daß der Dachstuhl neu erstellt oder das Dach einschließlich der Lattung neu eingedeckt werden mußte, ist anzunehmen, daß die Wohnungen durch die baulichen Arbeiten erst wieder auf die Dauer benutzbar gemacht und deshalb neu geschaffen wurden. Wenn das Dach jedoch lediglich umgedeckt, also die Ziegel umgelegt, neu verklammert, fehlende Ziegel ergänzt und provisorische Abdeckungen durch Ziegel ersetzt wurden, sind regelmäßig nur größere Instandsetzungen vorgenommen worden, die nicht ein Neuschaffen von Wohnraum bewirkten.

1.12 Bei späteren Wohnungsbaprogrammen, z. B.

- Bestimmungen über die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung sowie durch Um- und Ausbau (WAB), RdErl. v. 27. 1. 1951 (MBI. NW. S. 222),
- Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau (WBB), RdErl. v. 31. 3. 1954 (MBI. NW. S. 683),

war Gegenstand der Förderung nur die Schaffung von Wohnungen, u. a. durch Wiederherstellung beschädigter Gebäude. Nach der Zweckbestimmung dieser Mittel ist davon auszugehen, daß durch die geförderten Baumaßnahmen Wohnraum neugeschaffen wurde.

1.2 Zu Absatz 3: Öffentliche Mittel

Die mit den allgemeinen Wohnungsbaprogrammen vom Land Nordrhein-Westfalen bereitgestellten Mittel sind öffentliche Mittel im Sinne von § 3 I. WoBauG und § 6 II. WoBauG, soweit sie nicht ausdrücklich als nichtöffentliche Mittel bezeichnet wurden. Öffentliche Mittel sind insbesondere:

- Übergangsbeihilfen, z. B. nach den „Bestimmungen über die Gewährung einer Übergangsbeihilfe für die Instandsetzung von Wohnungen (2. Übergangsbeihilfe)“, RdErl. v. 23. 9. 1948 (MBI. NW. S. 508),
- Mittel nach den Bestimmungen über die „Umwandlung von Zins- und Tilgungsbeträgen aus Umstellungsgrundschulden in Wiederaufbaudarlehen“, RdErl. v. 29. 4. 1949 (MBI. NW. S. 405) und v. 12. 9. 1949 (MBI. NW. S. 946),
- Eigenkapitalbeihilfen, z. B. nach den RdErl. v. 5. 1. 1949 (MBI. NW. S. 21) und v. 31. 3. 1954 (MBI. NW. S. 679).

2 Zu § 2: Sicherung der Zweckbestimmung**2.1 Zu Absatz 1: Erfassung und Kontrolle von Sozialwohnungen**

Die zuständige Stelle hat die öffentlich geförderten Wohnungen in ihrem Gebiet im Rahmen der Richtlinien der Anlage 1 (Kontroll-Richtlinien) zu erfassen und die Unterlagen auf dem laufenden zu halten. Hierbei ist das Datenschutzgesetz NW v. 15. März 1988 (GV. NW. S. 160/SGV. NW. 20061) zu beachten.

2.2 Zu Absatz 3: Begriff des Verfügungsberechtigten

Verfügungsberechtigter ist derjenige, der aufgrund eines bürgerlichen dinglichen Rechts zum Besitz berechtigt ist, nämlich der Eigentümer, Erbbauberechtigte, Nießbraucher, Inhaber eines Wohnungseigentumsrechts nach § 1093 BGB, Inhaber eines Dauerwohnrechts nach § 31 Wohnungseigentumsgesetz; unerheblich ist, ob er Schuldner der öffentlichen Mittel ist oder gewesen ist. Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers führt nicht zum Verlust der Verfügungsbefugnis des veräußernden Eigentümers. Der Erwerber wird erst durch seine Eintragung in das Grundbuch Verfügungsberechtigter, auch wenn bereits mit dem notariellen Kaufvertrag Nutzen, Lasten und Gefahren auf ihn übergegangen sind.

2 a Zu § 2a: Mitteilungs- und Unterrichtungspflicht bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen**2 a.1 Zu Absatz 1: Mitteilungspflicht**

Unter der „Umwandlung“ einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung ist der gesamte Vorgang zu verstehen, der zur Bildung von Wohnungseigentum notwendig ist und den Zeitraum von der Beurkundung der Teilungserklärung oder der vertraglichen Einräumung von Sondereigentum bis zur Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§§ 3 und 8 Wohnungseigentumsgesetz) umfaßt. Die Mitteilungspflicht nach § 2 a Abs. 1 Satz 1 beginnt mit der Beurkundung der Teilungserklärung. Ein Bußgeld wegen Versäumung der „unverzüglichen“ Mitteilung (§ 26 Abs. 1 Nr. 1) soll in der Regel nicht festgesetzt werden, wenn der Eigentümer die zuständige Stelle innerhalb von 2 Wochen seit Beurkundung der Teilungserklärung unterrichtet hat. Wenn eine Eigentumswohnung veräußert werden soll, die während der Umwandlung nicht vermietet ist, hat der Verfügungsberechtigte nach § 2 a Abs. 1 Satz 2 Namen und Anschrift des Erwerbers mitzuteilen, braucht jedoch die einmonatige Wartefrist nicht einzuhalten.

2 a.2 Zu Absatz 2: Unterrichtungspflicht

Die Unterrichtungspflicht bezieht sich auf die Rechtsvorschriften, die im Fall der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zum Schutz

Anlage 1

des Mieters gelten, insbesondere §§ 2 b und 6 Abs. 7, ferner §§ 504 b und 565 BGB. Die zuständige Stelle hat eine allgemeine Belehrung über die Rechtsfolgen zu geben (z. B. durch ein Merkblatt), jedoch nicht eine Rechtsberatung nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalles auszuüben.

3 Zu § 3: Zuständigkeiten

3.1 Sachliche Zuständigkeit

Die Aufgaben der zuständigen Stelle im Sinne des § 3 obliegen den kreisfreien Städten, Großen kreisangehörigen Städten, Mittleren kreisangehörigen Städten und für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden den Kreisen (§ 2 Nr. 1 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen vom 22. Oktober 1979 - SGV-NW. 237 -).

3.2 Weitere Aufgaben der zuständigen Stellen

Den zuständigen Stellen obliegen ferner nach § 2 Nrn. 2, 3 und 4 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen vom 22. Oktober 1979 folgende Aufgaben:

- a) die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 26;
- b) die Überwachung von Verpflichtungen, die nach dem Ersten und Zweiten Wohnungsbauugesetz, nach dem Wohnungsbindungsgesetz, nach den jeweils vereinbarten Schuldurkunden, Darlehns- oder Zuschußverträgen und nach den Auflagen des Bewilligungsbescheides hinsichtlich der Nutzung und Mietpreisbildung bei Wohnungen bestehen, die mit Mitteln aus dem Wirtschaftsplan der Wohnungsbauförderungsanstalt gefördert worden sind, ausgenommen während des Bestehens eines Besetzungsrechts aufgrund von Wohnungsfürsorgemitteln;
- c) die Ausstellung der Bescheinigung nach § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbau im Kohlenbergbau (BergArbWoBauG);
- d) die Aufgaben der zuständigen Behörde im Sinne des § 46 Abs. 3 des Städtebauförderungsgesetzes (§ 245 Abs. 11 BauGB).

4 Zu § 4: Überlassung an Wohnberechtigte

4.1 Zu Absatz 2: Vermietung gegen Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung

Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung nur einem Wohnungssuchenden mit seinen Familienangehörigen überlassen; unzulässig ist es, eine Wohnung mehreren Wohnparteien zur Verfügung zu stellen, selbst wenn jede von ihnen eine Wohnberechtigungsbescheinigung besitzt (z. B. Überlassung einer mehrräumigen Wohnung an mehrere Alleinstehende). Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung nur natürlichen Personen vermieten oder auf sonstige Weise zum Gebrauch überlassen, jedoch nicht juristischen Personen oder wirtschaftlichen Unternehmen, selbst wenn die Untervermietung an Wohnberechtigte zugesagt wird. Eine Wohnberechtigungsbescheinigung ist nicht erforderlich, wenn eine Wohnung durch Ordnungsverfügung für nicht mehr als 6 Monate beschlagnahmt worden ist.

Als geringfügig im Sinne von § 4 Abs. 2 Satz 3 kann in der Regel eine Überschreitung um bis zu 5 Quadratmeter Wohnfläche angesehen werden.

4.2 Zu Absatz 4: Besetzungsrechte

4.2.1 Der Verfügungsberechtigte ist nicht berechtigt, die Wohnung an einen Wohnungssuchenden seiner Wahl gemäß § 4 Abs. 2 und 3 zu überlassen, wenn ein öffentlich-rechtliches (§ 4 Abs. 4, § 245 Abs. 11 BauGB) oder ein vertragliches Besetzungsrecht besteht und ausgeübt wird. Der zuständigen Stelle steht ein vertragliches Besetzungsrecht zu, wenn der Verfügungsberechtigte ihr vertraglich, insbesondere im Darlehensvertrag über öffentliche Mit-

tel einer Gemeinde oder des Landes, das Recht eingeräumt hat, den Mieter der Wohnung zu bestimmen (z. B. aufgrund der Förderung nach Nr. 12 Abs. 2 WFB 1979 oder nach Nr. 2.212 WFB 1984). Die zuständige Stelle hat danach das Recht, nur einen Wohnungssuchenden als Mieter zu benennen; die Ausstellung einer Wohnberechtigungsbescheinigung ist nicht erforderlich, wenn das Besetzungsrecht von der zuständigen Stelle ausgeübt wird.

Sind die Aufgaben der zuständigen Stelle im Zuge der Funktionalreform von der Gemeinde auf den Kreis oder umgekehrt übergegangen, so stehen die öffentlich-rechtlichen Besetzungsrechte der jeweils zuständigen Stelle zu. Vertragliche Besetzungsrechte verbleiben dagegen der Körperschaft, der sie vertraglich eingeräumt worden sind.

4.2.2 Aufgrund eines öffentlich-rechtlichen oder vertraglichen Besetzungsrechts hat die zuständige Stelle Wohnungssuchende nach der sozialen Dringlichkeit zu benennen; bei gleicher Dringlichkeit soll die Dauer der Bewerbung, bei Genossenschaftswohnungen auch die Zugehörigkeit zur Genossenschaft berücksichtigt werden. Bei der Prüfung der Dringlichkeit ist darauf abzustellen, ob der Wohnungssuchende nach der Zahl seiner Familienangehörigen und der Größe seiner Wohnung unzureichend untergebracht ist. Dagegen ist eine Bewerbung nicht wegen der Höhe der Miete der gegenwärtig bewohnten Sozialwohnung als dringlich anzusehen; das gleiche gilt für die Höhe der Miete einer anderen Wohnung, die die Miete einer vergleichbaren Sozialwohnung nicht wesentlich übersteigt. Die zuständige Stelle darf einen Wohnungssuchenden nur benennen, wenn sie nach einer Prüfung annnehmen kann, daß dieser in der Lage sein wird, die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu erfüllen, insbesondere die zulässige Miete zu zahlen, oder daß die Zahlung der Miete auf eine andere Weise gewährleistet ist.

Hat der Verfügungsberechtigte die Bezugsfertigkeit oder das Freiwerden unverzüglich gemäß § 4 Abs. 1 angezeigt, so hat die Bewilligungsbehörde möglichst frühzeitig, spätestens aber bis zur Bezugsfertigkeit oder bis zum Freiwerden, das Besetzungsrecht auszuüben oder auf die Ausübung für diesen Belegungsfall zu verzichten. Hat der Verfügungsberechtigte die Anzeige mindestens einen Monat vor der Bezugsfertigkeit oder dem Freiwerden erstattet, soll die zuständige Stelle zwei Wochen vor der Bezugsfertigkeit oder dem Freiwerden auf das Besetzungsrecht verzichten, sofern sie es bis dahin nicht ausgeübt hat.

4.3 Zu Absatz 5: Vermietung von Wohnungen für Angehörige des öffentlichen Dienstes

Zugunsten eines Wohnungssuchenden, bei dem die Voraussetzungen zur Erlangung einer Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 nicht erfüllt sind, darf das Besetzungsrecht nur ausgeübt werden, wenn die zuständige Stelle eine Freistellung erteilt hat.

4.4 Zu Absatz 8: Kündigungs- und Räumungsanordnung

Der Erlass einer Kündigungs- und Räumungsanordnung ist nur in Betracht zu ziehen, wenn weder dem Wohnungsinhaber eine Wohnberechtigungsbescheinigung noch dem Verfügungsberechtigten eine Freistellung erteilt werden kann; ggf. sind die Beteiligten zur Stellung von Anträgen und Vorlage der erforderlichen Nachweise aufzufordern. Die Kündigung oder Räumung soll angeordnet werden, wenn an der Vermietung der fehlbelegten Wohnung ein besonderes öffentliches Interesse besteht, insbesondere aufgrund ihrer Eignung oder öffentlichen Förderung für bestimmte, vorrangig zu versorgende Personenkreise, insbesondere kinderreiche Familien, ältere Personen, Schwerbehinderte. Andererseits soll von der Anordnung abgesehen werden, solange die Räumung für den Mieter oder seine Familienangehörigen eine Härte im Sinne der mietrechtlichen Sozialklausel (§ 556 a BGB) be-

deuten würde. Von einer Anordnung ist ferner abzusehen, wenn die Nachwirkungsfrist nach §§ 15 Abs. 2 Satz 2 oder 16 Abs. 3 in Lauf gesetzt ist. „Alsabald“ im Sinne von § 4 Abs. 8 Satz 2 bedeutet eine Frist von 4 Monaten; eine Räumungsfrist nach Ablauf der Mietzeit rechnet hierbei nicht mit.

5 Zu § 5: Ausstellung der Wohnberechtigungsbescheinigung

5.1 Zu Absatz 1: Prüfung der Wohnberechtigung

5.11 Zu Absatz 1 Satz 1:

Wohnungssuchender ist, wer rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen für sich und ggf. seine Familie im Geltungsbereich des WoBindG für längere Dauer zu begründen. Familienangehörige dürfen nur berücksichtigt werden, wenn sie sich erlaubt im Bundesgebiet aufzuhalten oder innerhalb von 6 Monaten einreisen werden und eine aufenthaltsrechtliche Erlaubnis erhalten können. Ein Anspruch auf die Wohnberechtigungsbescheinigung besteht nicht, sofern ein weiterer Wohnsitz (als Haupt- oder Nebenwohnsitz) unter Beibehaltung der bisherigen Wohnung begründet werden soll.

Anspruch auf eine Wohnberechtigungsbescheinigung haben auch Ausländer (einschließlich Staatenlose), wenn sie Wohnungssuchende im Sinne von Satz 1 sind, d. h. eine unbefristete oder auf mindestens 1 Jahr befristete Aufenthaltserlaubnis oder eine Aufenthaltsberechtigung besitzen. Asylbewerber sind nicht wohnberechtigt, da ihnen der Aufenthalt im Geltungsbereich des WoBindG nur zur Durchführung des Asylverfahrens gestattet ist. Anspruchsberchtigt sind Asylbewerber, wenn ihnen nach Auskunft der Ausländerbehörde nach Abschluß des Asylverfahrens voraussichtlich eine Aufenthaltsberechtigung erteilt werden wird oder bei Ablehnung des Asylantrages ihr Aufenthalt für mindestens 6 Monate mit der Möglichkeit der Verlängerung geduldet wird.

Nicht wohnberechtigt sind im übrigen die Angehörigen der im Bundesgebiet stationierten ausländischen Streitkräfte und deren Familienangehörige (Artikel 13 Abs. 1 Satz 1 des Zusatzabkommens zum Nato-Truppenstatut v. 3. 8. 1959, BGBl. 1961, II S. 1183, 1218).

5.12 Zu Absatz 1 Satz 2 Buchstabe a:

Unwesentlich ist eine Überschreitung der Einkommensgrenze bis zu 5 v. H.

5.13 Zu Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b:

Der Wohnungswechsel liegt nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen nur dann im öffentlichen Interesse, wenn an der freizumachenden Wohnung nach ihrer Größe, Lage oder Miete je Quadratmeter Wohnfläche ein Interesse von wohnberechtigten Wohnungssuchenden besteht. Das öffentliche Interesse kann in der Regel angenommen werden, wenn die freizumachende Wohnung größer als die gewünschte Wohnung ist.

An der Freimachung der Wohnung besteht kein öffentliches Interesse, wenn die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ innerhalb von 3 Jahren entfallen wird, insbesondere die Nachwirkungsfrist nach §§ 15 Abs. 2, 16 Abs. 3 oder 17 in Lauf gesetzt ist.

Voraussetzung für die Wohnberechtigungsbescheinigung ist ferner, daß der Antragsteller die jetzige Wohnung berechtigterweise (aufgrund einer Wohnberechtigungsbescheinigung oder Benennung aufgrund eines Besetzungsrechts) bewohnt. Liegen die freizumachende und die gewünschte Wohnung nicht im Bereich der für die Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung zuständigen Stelle, so hat sich diese wegen der Prüfung des öffentlichen Interesses mit derjenigen zuständigen Stelle in Verbindung zu setzen, in deren Bereich die freizumachende Wohnung liegt.

5.14 Zu Absatz 1 Satz 2 Buchstabe c:

5.141 In der Regel kann eine besondere Härte nur anerkannt werden, wenn der Wohnungssuchende gerade an einer bestimmten Wohnung wegen ihrer Lage oder wegen ihrer Ausstattung (z. B. wegen ihrer Eignung zur Benutzung mit Rollstuhl für einen Gehärmten) ein berechtigtes Interesse hat und die Versorgung mit einer anderen, nicht öffentlich geförderten Wohnung auch in absehbarer Zeit nicht möglich ist. Die Härte muß auf Umständen beruhen, die nicht bereits nach Buchstaben a oder b des § 5 Abs. 1 Satz 2 oder nach § 25 II. WoBauG berücksichtigt worden sind. Die Ausnahme-Wohnberechtigungsbescheinigung ist gleichwohl zu versagen, wenn das anrechenbare Gesamteinkommen des Wohnungssuchenden die maßgebende Einkommensgrenze um mehr als 20 vom Hundert übersteigt, und dem Wohnungswunsch gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 entsprochen werden kann. Der Wohnungssuchende ist auf diese Möglichkeit hinzuweisen.

5.142 Eine besondere Härte liegt nicht vor, wenn die Wohnberechtigungsbescheinigung ausschließlich wegen einer nicht nur vorübergehenden Haushaltsgeschäftigkeit familienfremder Personen versagt wird; es müssen vielmehr weitern schwerwiegende Gründe vorliegen. Gehört dem Haushalt eine nicht familienangehörige Person an, so muß sie bei der Ermittlung der Einkommensgrenze, des Gesamteinkommens und der angemessenen Wohnfläche berücksichtigt werden.

Verlobten kann die Wohnberechtigungsbescheinigung unter der aufschiebenden Bedingung der Eheschließung erteilt werden.

5.15 Zu Absatz 1 Satz 3:

Vom Wohnungssuchenden nicht zu vertretende Gründe für die verspätete Antragstellung sind anzunehmen, wenn der Wohnungssuchende aus Hinweisen des Vermieters, seines Beauftragten oder einer Behörde (z. B. bei der Wohnungsvermittlung) nicht erkennen konnte, daß es sich bei der bezogenen Wohnung um eine Sozialwohnung handelt. Es ist zulässig, auf Verlangen des Wohnungssuchenden dem nachträglich gestellten Antrag den Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung zugrunde zu legen, wenn die verspätete Antragstellung vom Wohnungssuchenden nicht zu vertreten ist.

5.16 Zu Absatz 1 Satz 4:

Der Ermittlung des Gesamteinkommens ist der RdErl. v. 1. 3. 1980 (SMBL. NW. 238) „Prüfung der Einkommensverhältnisse nach § 25 Zweites Wohnungsbaugesetz“ zugrunde zu legen.

5.17 Zu Absatz 1 Satz 6:

Der Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung ist insbesondere nicht gerechtfertigt,

- wenn nach der Lebenserfahrung zu erwarten ist, daß das Gesamteinkommen innerhalb von 2 Jahren die Einkommensgrenze um mehr als 25 v. H. übersteigen wird, z. B. wegen Eintritts in das Berufsleben;
- wenn ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied Vermögenssteuer zu entrichten hat, und die Versagung der Wohnberechtigungsbescheinigung für die zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder keine besondere Härte bedeuten würde.

5.2 Zu Absatz 2: Angemessene Wohnungsgröße

5.21 Angemessen im Sinne von Absatz 2 ist folgende Wohnungsgröße:

- für einen Alleinstehenden:
45 qm Wohnfläche;
- für einen Haushalt mit zwei Familienmitgliedern:
2 Wohnräume oder 60 qm Wohnfläche;

- c) für einen Haushalt mit drei Familienmitgliedern:
3 Wohnräume oder 75 qm Wohnfläche;
- d) für einen Haushalt mit 4 Familienmitgliedern:
4 Wohnräume oder 90 qm Wohnfläche.

Für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen erhöht sich die Wohnfläche um einen Raum oder 15 qm Wohnfläche. Die angegebene Zahl der Wohnräume ist zuzüglich Arbeitsküche (bis zu 15 qm) und Nebenräume zu verstehen.

- 5.22 Ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 15 Quadratmetern ist z. B. zuzubilligen Blinden, Rollstuhlfahrern, Alleinerziehenden mit Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr sowie jungen Ehepaaren, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat, und deren Ehe noch nicht länger als 5 Jahre besteht.

5.3 Allgemeine und gezielte Wohnberechtigungsbescheinigung

- 5.31 Eine Allgemeine Wohnberechtigungsbescheinigung für eine nicht näher bezeichnete Wohnung ist unter den gesetzlichen Voraussetzungen nach dem Muster der Anlage 2 auszustellen; hierin sind die angemessene Wohnungsgröße und die Zugehörigkeit zu den Minderverdienenden sowie auf Antrag auch die Zugehörigkeit zu anderen bestimmten Personenkreisen zu vermerken.

- 5.32 Zur besseren Verteilung der Sozialwohnungen (§ 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b) und zur Vermeidung einer besonderen Härte (§ 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe c) ist die Wohnberechtigungsbescheinigung nur gezielt für eine genau bezeichnete Wohnung nach dem Muster der Anlage 3 auszustellen, wenn sich der Verfügungsberechtigte schriftlich mit der Überlassung der Wohnung an den Antragsteller einverstanden erklärt hat, und die Wohnung in absehbarer Zeit – längstens innerhalb eines Jahres – bezugsfertig oder frei wird.

- 5.33 Eine Durchschrift der gezielten Wohnberechtigungsbescheinigung (Nr. 5.32) ist dem Verfügungsberechtigten zu übersenden; soweit erforderlich, kann damit dem Verfügungsberechtigten gleichzeitig erteilt werden:

- a) die Genehmigung zur Überlassung der Wohnung an einen anderen als einen Minderverdienenden (§ 4 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2),
- b) die Genehmigung zur geringfügigen Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße (§ 4 Abs. 2 Satz 3),
- c) die Freistellung von einem Vorbehalt zugunsten bestimmter Personenkreise oder von der Einhaltung der angemessenen Wohnungsgröße (§ 7 Abs. 1 Satz 3).

5.4 Örtliche Zuständigkeit

Für die Ausstellung einer Allgemeinen Wohnberechtigungsbescheinigung ist jede zuständige Stelle im Sinne des § 3 auch örtlich zuständig. Für die Ausstellung einer gezielten Wohnberechtigungsbescheinigung ist stets diejenige zuständige Stelle örtlich zuständig, in deren Bereich die gewünschte Wohnung liegt.

6 Zu § 6: Selbstbenutzung durch den Verfügungsberechtigten

6.1 Zu Absatz 1 Satz 1: Erfordernis der Genehmigung

- 6.11 Eine Genehmigung ist nicht erforderlich,
- 6.111 wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung weiter benutzen will, die er als Mieter berechtigt (z. B. aufgrund einer Wohnberechtigungsbescheinigung) bezogen und während seiner Wohnzeit zu Eigentum erworben hat;
- 6.112 wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung benutzen will, die er von seinem Ehegatten oder im Erbweg von einem anderen Familienangehörigen erworben hat, sofern er in dieser Wohnung einen

gemeinsamen Hausstand mit dem bisherigen Verfügungsberechtigten bis zu dessen Auszug oder Tod geführt hat (analog § 4 Abs. 7);

- 6.113 wenn die Stelle, die für den Bau der Wohnung Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes gewährt hat (Wohnungsfürsorgestelle) und zu deren Gunsten ein Besetzungsrecht besteht, das Besetzungsrecht zugunsten des Verfügungsberechtigten ausgeübt hat (analog § 4 Abs. 5).

6.12 Zu Absatz 1 Satz 2: Nutzung der bei der Bewilligung ausgewählten Wohnung

- 6.121 Die Genehmigung ist auch nicht erforderlich, wenn der Bauherr eines Eigenheims, einer Eigensiedlung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder seine wohnberechtigten Angehörigen die von ihm bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel ausgewählte Wohnung erneut nutzen wollen.

- 6.122 Die Überlassung an Angehörige ist nach § 6 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 nur genehmigungsfrei, wenn der Bauherr die Wohnung vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel für seine Angehörigen ausgewählt und die Bewilligungsbehörde die Wohnberechtigung der Angehörigen vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel geprüft hat.

- 6.123 Halbsatz 2 des § 6 Abs. 1 Satz 2 ist nur anzuwenden, wenn Kaufeigenheim, Trägerkleinsiedlung oder Kaufeigentumswohnung im eigenen Namen, aber für Rechnung bereits feststehender Bewerber errichtet worden sind.

6.2 Zu Absatz 5: Genehmigung des Leerstehenlassens

- 6.21 Eine Wohnung ist insbesondere auch dann vermietbar, wenn
- a) der Verfügungsberechtigte sie nur zur Vermietung auf eine kurze Mietdauer angeboten hat,
 - b) Schönheitsreparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen,
 - c) eine Vermietung an Angehörigen des jeweils begünstigten Personenkreises nicht zustande kommt, für den die Wohnung zweckgebunden ist,
 - d) die Vermietung ausschließlich an Nichtwohnberechtigte möglich ist.

- 6.22 Wird der Leerstand für mehr als 3 Monate genehmigt, soll die Genehmigung unter der Auflage erteilt werden, daß der Verfügungsberechtigte für die 3 Monate übersteigende Dauer des Leerstehens eine Ausgleichszahlung leistet; Nummern 7.221 bis 7.224 gelten entsprechend. Hat die Wohnung vor der Erteilung der Genehmigung bereits leergestanden, so ist diese Zeit bei der Berechnung der 3-Monatsfrist anzurechnen.

Von der Auflage ist abzusehen, wenn der Leerstand zur Durchführung einer Modernisierung genehmigt wird.

7 Zu § 7: Freistellung zugunsten von Nichtwohnberechtigten

7.1 Zu Absatz 1: Voraussetzungen der Freistellung

- 7.11 Die Freistellung einer Wohnung aufgrund der wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1) kann erteilt werden, wenn ein berechtigter Wohnungsuchender für diese Wohnung wegen ihrer schlechten Verkehrslage, wegen der Größe der Wohnung, wegen der Höhe der geforderten preisrechtlich zulässigen Miete oder wegen sonstiger vom Eigentümer nicht zu vertretender Umstände nicht zu ermitteln ist.

- 7.12 Wegen überwiegenden öffentlichen Interesses (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2) kann eine Freistellung in Betracht kommen, wenn ein Wohnungswechsel der besseren Wohnungswversorgung wohnberechtigter Wohnungsuchender dient und im öffentlichen Interesse liegt (Nr. 5.13), jedoch die übrigen Voraussetzungen für eine Wohnberechtigungsbescheinigung

Anlage 2

Anlage 3

gung nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b) nicht erfüllt werden.

- 7.13 Ein überwiegendes berechtigtes Interesse (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2) des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten (z. B. des Wohnungssuchenden) kann angenommen werden, wenn der Verfügungsberechtigte oder der Dritte dringende, sachlich gerechtfertigte Gründe geltend macht, die gegenüber dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung der Wohnungen für Wohnberechtigte überwiegen. Liegen diese Voraussetzungen vor, so hat die zuständige Stelle die Ermessensentscheidung zu treffen, ob sie die Freistellung erteilt oder nicht; Nummer 4.22 Satz 1–4 gilt entsprechend.

Ein überwiegendes berechtigtes Interesse kann insbesondere angenommen werden:

- 7.131 zugunsten von wohnungssuchenden Wohngemeinschaften solcher Personen, die keine Angehörigen sind (z. B. therapeutische Wohngemeinschaften, Wohngemeinschaften Alleinerziehender mit Kindern).

Die Freistellung setzt voraus, daß die zusammen gerechneten Jahreseinkommen der Mitglieder der Wohngemeinschaft die nach der Zahl der Personen berechnete Einkommensgrenze und die Größe der freizustellenden Wohnung die angemessene Größe nicht übersteigen.

Die Freistellung kann auch zugunsten anerkannter Träger sozialer Institutionen zur Überlassung an Wohngemeinschaften erteilt werden. Sie darf nur unter der Auflage erteilt werden, daß

- der Verfügungsberechtigte dem Träger den gesetzlichen Kündigungsschutz für Mieter vertraglich ausdrücklich einräumt,
- der Träger sich gegenüber dem Verfügungsberechtigten vertraglich verpflichtet, nur solche Personen zur Wohngemeinschaft zuzulassen, die im Besitz einer Allgemeinen Wohnberechtigungsbescheinigung sind.

Von einer Ausgleichszahlung ist abzusehen.

- 7.132 wenn in der Wohnung Personal untergebracht werden soll, das wegen der Art seiner Tätigkeit, insbesondere wegen der ständigen Dienstbereitschaft auch außerhalb der Arbeitszeit in dem Gebäude oder seiner unmittelbaren Nähe wohnen muß (z. B. Wohnung für Hausmeister, Heimleiter, Wachpersonal).

Die Freistellung kann auch erteilt werden, wenn infolge einer betrieblichen Umstrukturierung oder einer Betriebsverlagerung eine Werkwohnung oder eine werkgeförderte Wohnung einem dringend wohnungssuchenden Arbeitnehmer überlassen werden soll.

- 7.133 wenn eine Wohnung gemäß § 17 II. WoBauG ausgebaut oder erweitert wird und der bisherige nicht mehr berechtigte Mieter eine Wohnung innerhalb dieser Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahme beziehen will.

Eine Ausgleichszahlung ist festzusetzen, wenn die Wohnfläche der gewünschten Wohnung nicht angemessen i. S. der Nummer 5.21 i. V. mit Nummer 4.1 Satz 4 ist und die Anmietung einer Wohnung angemessener Größe innerhalb dieser Maßnahme zugemutet werden kann.

- 7.134 wenn wegen der zu erwartenden Geburt eines Kindes die Einkommensgrenze zunächst nur vorübergehend eingehalten wird, weil die Nachhaltigkeit der Einkommensminderung noch nicht hinreichend glaubhaft gemacht wurde (z. B. bei Aufgabe oder Änderung des Beschäftigungsverhältnisses).

Die Freistellung ist auf die gesetzliche Dauer der Gewährung des Erziehungsgeldes zu befristen. Von einer Ausgleichszahlung ist abzusehen.

- 7.135 zur Förderung des Zusammenlebens mehrerer Generationen. Die Freistellung kann zugunsten eines Wohnungssuchenden erteilt werden, der eine Wohnung in unmittelbarer Nähe eines Angehörigen i. S.

des § 8 Abs. 2 Buchstaben b), c) und g) II. WoBauG nutzen möchte, wenn der Angehörige dem Personenkreis der älteren Menschen (§ 28 Abs. 2 II. WoBauG) angehört. Das gleiche gilt, wenn der ältere Wohnungssuchende eine Wohnung in unmittelbarer Nähe eines Angehörigen i. S. des § 8 Abs. 2 Buchstaben b), c) und g) II. WoBauG beziehen will. Die Freistellung ist auch zulässig, wenn ein Angehöriger dieses Personenkreises dem Familienhaushalt eines Wohnungssuchenden angehört (§ 8 Abs. 1 II. WoBauG).

Bei Pflegebedürftigkeit des Wohnungssuchenden, eines haushaltsangehörigen Familienmitgliedes oder des Angehörigen in der benachbarten Wohnung entfällt eine Ausgleichszahlung. Die erstmalige Freistellung ist auf 2 Jahre zu befristen.

7.2 Zu Absatz 3: Befristung, Auflagen, Bedingung und Verfahren

7.21 Befristung

Die Freistellung ist grundsätzlich zu befristen, und zwar in der Regel auf die Dauer der Nutzung durch den Nichtwohnberechtigten, in geeigneten Fällen auf einen bestimmten Zeitraum (z. B. 2 Jahre); nach Ablauf der Frist sind die Belegungsbedingungen wieder einzuhalten. Von einer Befristung darf nur abgesehen werden, wenn die Nachwirkungsfrist nach § 15 Abs. 2 Satz 2 oder § 16 Abs. 3 in Lauf gesetzt ist.

7.22 Auflagen

- 7.221 Die Freistellung ist mit der Auflage zu verbinden, daß der Verfügungsberechtigte eine laufende Ausgleichszahlung in Höhe von 2,- DM/qm Wohnfläche monatlich entrichtet. In Höhe der Ausgleichszahlung ist ein Zuschlag neben der Miete zulässig (vgl. § 26 Abs. 4 NMV 1970). Die Ausgleichszahlung entfällt, wenn das nachgewiesene Einkommen des Wohnungssuchenden die Einkommensgrenze um nicht mehr als 20 v. H. übersteigt.

- 7.222 Die Ausgleichszahlung kann herabgesetzt werden,

- wenn und soweit die preisrechtlich zulässige Netto-Kaltmiete zuzüglich des Zuschlages für die Ausgleichszahlung die örtliche Vergleichsmiete übersteigt. Unter der Vergleichsmiete sind die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden, zu verstehen (vgl. § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974, BGBl. I S. 3603/3604).

Ist ein Mietspiegel vorhanden, so ist die Obergrenze der jeweiligen Mietzinsspanne zugrunde zu legen. Ist eine Modernisierung auf Kosten des Mieters durchgeführt worden, so ist die Ausstattung der Wohnung maßgebend, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde lag;

- wenn eine Änderung der für die Festsetzung der Ausgleichszahlung maßgebenden Sach- und Rechtslage geltend gemacht wird, die eine Herabsetzung zuläßt. Die Ausgleichszahlung ist ab Monatsbeginn der Änderung entsprechend herabzusetzen. Dies gilt insbesondere, wenn das anrechenbare Gesamteinkommen die maßgebende Einkommensgrenze für mindestens 6 Monate um nicht mehr als 20% überschreitet. Die Herabsetzung ist auf den glaubhaft gemachten Zeitraum zu befristen. Die Sätze 2 und 3 gelten entsprechend bei einer Freistellung vor Bezug der Wohnung;
- wenn sich das für die Wohnung zulässige Entgelt ohne Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen um mehr als 10 v. H. erhöht;
- wenn die geminderte monatliche Ausgleichszahlung den Betrag von 5,- DM nicht überschreitet, auf null DM.

Ein entsprechender Hinweis zum Regelungsinhalt der Buchstaben b) und c) ist in den Freistellungsbescheid aufzunehmen.

7.223 Die Auflage einer Ausgleichszahlung entfällt, wenn der Verfügungsberechtigte lediglich von der Einhaltung der angemessenen Wohnungsgröße, einem Vorrang für Minderverdienende oder einem Vorbehalt für Angehörige eines bestimmten Personenkreises freigestellt und die Wohnung von einem Wohnberechtigten bezogen wird. Sie entfällt ferner, wenn

- a) die Freistellung nach Nummer 7.12 im ausschließlichen öffentlichen Interesse erteilt wird,
- b) die Nachwirkungsfrist des § 15 Abs. 2 Satz 2 oder § 16 Abs. 3 läuft,
- c) das Ende der Bindung an die Kostenmiete nach § 16 a Abs. 1 eingetreten ist oder
- d) eine Ausnahme von der Fehlbelegerabgabe gemäß § 2 Abs. 2 AFWoG vorliegt.

Eine Ausgleichszahlung ist nicht festzusetzen, wenn sie den Betrag von 5,- DM monatlich nicht überschreitet.

7.224 Die Ausgleichszahlung ist zugunsten der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf festzusetzen und mit einer Belehrung über den Rechtsbehelf des Widerspruchs zu versehen (§§ 58, 68 VwGO). Die zuständige Stelle hat der Wohnungsbauförderungsanstalt eine Durchschrift des unter Auflagen erteilten Bescheides zu übersenden und sie vom Eintritt der Unanfechtbarkeit zu unterrichten. Abweichend von den Sätzen 1 und 2 ist die Ausgleichszahlung zugunsten der Gemeinde oder des Gemeindeverbandes festzusetzen, wenn die Freistellung eine solche Wohnung betrifft, die ausschließlich oder überwiegend aus deren eigenen Mitteln gefördert worden ist.

7.23 Bedingungen

Unter der Bedingung nach § 7 Abs. 3 Satz 2 kann die Freistellung nur dann erteilt werden, wenn der Verfügungsberechtigte zuvor eine nicht preisgebundene Ersatzwohnung angeboten hat. In dem (zivilrechtlichen) Vertrag über die Ersatzwohnung ist vorzusehen, daß der jeweilige Eigentümer auf die Geltendmachung eines berechtigten Interesses nach § 584 b Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BGB verzichtet, und zwar auch für das Mietverhältnis, das bei Ablauf des Besetzungsrechtes besteht; ferner ist eine bestimmte Miete festzulegen und zu vereinbaren, daß Mieterhöhungen im Rahmen des MHG nur insoweit verlangt werden dürfen, als sich die Verhältnisse gegenüber dem Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages geändert haben; keinesfalls darf die Höchstdurchschnittsmiete nach der jeweiligen Fassung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen überschritten werden. Für die Ausübung des Besetzungsrechtes gilt Nummer 4.22 entsprechend; für den Fall, daß auf die Ausübung des Besetzungsrechtes für einen Belegungsfall verzichtet wird, hat sich der Eigentümer zu verpflichten, die Wohnung nur gegen Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung zu überlassen. Das Besetzungsrecht ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern. Wird die Freistellung unter der Bedingung der Stellung einer Ersatzwohnung erteilt, entfällt die Auflage von Ausgleichszahlungen.

7.24 Verfahren

Die Freistellung wird auf Antrag des Verfügungsberechtigten oder von amtswegen erteilt. In dem Freistellungsbescheid (§ 7 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1) ist die freigestellte Wohnung sowie die Bindung, von der freigestellt wird, genau zu bezeichnen. Die für die Freistellung maßgebenden Umstände sind aktenkundig zu machen.

Eine Freistellung für Wohnungen bestimmter Art oder für bestimmte Gebiete nach § 7 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 darf nur mit meiner vorherigen Zustimmung erteilt werden.

Der von der Freistellung begünstigte Mieter erhält nachrichtlich eine Ausfertigung des Freistellungsbescheides.

8 Zu § 8: Kostenmiete

8.1 Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete

Die Zustimmung zum Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete richtet sich nach § 15 NMV 1970.

8.2 Zuständigkeit der Bewilligungsstelle

Die Aufgaben der Bewilligungsstelle obliegen der örtlich zuständigen Bewilligungsbehörde, also den kreisfreien Städten, Großen kreisangehörigen Städten, der Stadt Dinslaken und für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden den Kreisen (§ 2 Abs. 1 des Wohnungsbauförderungsgesetzes i. d. F. der Bekanntmachung vom 30. September 1979 – GV. NW. S. 630/SGV. NW. 237). Abweichend von Satz 1 obliegen sie

- a) den Regierungspräsidenten und Oberfinanzdirektionen, wenn die öffentlichen Mittel im Zusammenhang mit Wohnungsfürsorgemitteln für Landesbedienstete bewilligt worden sind,
- b) den Regierungspräsidenten Düsseldorf und Köln bei Bergarbeiterwohnungen (§ 4 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen).

8.3 Überprüfung der preisrechtlich zulässigen Miete

Wenn sich die gegenwärtig preisrechtlich zulässige Miete nicht aus den Unterlagen der zuständigen Stelle ergibt und diese daher nicht die Auskunft nach § 8 Abs. 4 Satz 2 erteilen kann, hat sie die preisrechtlich zulässige Miete von amtswegen zu ermitteln, wenn Anlaß zu der Annahme besteht, daß das preisrechtlich zulässige Entgelt (§ 8 a Abs. 7) nicht nur geringfügig überschritten oder eine unzulässige einmalige Leistung (§ 9) erhoben wird. Etwaige Anträge von Vermietern auf Zustimmung zu Mieterhöhungen sollen nicht mit der Begründung abgelehnt werden, daß die Erhöhung nicht genehmigungspflichtig sei; vielmehr ist die Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete nachzuprüfen und dem Vermieter gegebenenfalls mitzuteilen, daß gegen die Erhebung einer bestimmten Miete keine Bedenken erhoben werden.

8 a Zu § 8 a Abs. 4: Genehmigung von Mieterhöhungen

8.a.1 Genehmigungspflicht von Mieterhöhungen

Genehmigungsbedürftig ist nach § 8 a Abs. 4 Satz 1 die Mieterhöhung, welche auf einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen beruht, die nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung (bzw. Schlußabrechnungsanzeige), spätestens jedoch bis zu 2 Jahren nach der Bezugsfertigkeit eingetreten ist. Wird die Schlußabrechnung (bzw. die Schlußabrechnungsanzeige) erst nach dem Ablauf von 2 Jahren seit der Bezugsfertigkeit anerkannt und wird hierbei eine Erhöhung der laufenden Aufwendungen festgestellt, so bedarf die Mieterhöhung der Genehmigung, soweit sie auf einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen beruht, die bis zu 2 Jahren seit der Bezugsfertigkeit eingetreten ist. Die 2-Jahres-Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, zu dem sämtliche Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit bezugsfertig geworden sind.

8.a.2 Rückwirkung der Mietpreisgenehmigung

Die Rückwirkung der Mietpreisgenehmigung tritt nach § 8 a Abs. 4 Satz 2 kraft Gesetzes und nicht durch Feststellung im Genehmigungsbescheid ein (BVerwG Urt. v. 15. 11. 1985, ZMR 1986 S. 136).

Zum Antrag auf Genehmigung einer Mieterhöhung gehören als prüffähige Unterlagen

- a) eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung oder – sofern sich lediglich die laufenden Aufwendungen geändert haben – eine Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung (§ 39 a Abs. 1 II. BV),
- b) ein Nachweis über Veränderungen in der Aufstellung der Finanzierungsmittel und Belege über die Erhöhung von Bewirtschaftungs- und Kapitalkosten und
- c) eine Erläuterung der Umstände, auf denen die Erhöhung der laufenden Aufwendungen beruht.

Wenn eine Genehmigung der Mieterhöhung nicht in vollem beantragten Umfang möglich ist (z. B. wegen Fehlens einzelner Nachweise), soll die Bewilligungsbehörde vorab eine Mieterhöhung nur um den Teilbetrag genehmigen, der durch die vorgelegten prüffähigen Unterlagen nachgewiesen ist. Um Mietnachforderungen gering zu halten, hat die Bewilligungsbehörde über Anträge auf Genehmigung von Mieterhöhungen baldmöglichst, spätestens innerhalb von 3 Monaten, zu entscheiden.

8 a.3 Berichtigung der Mietpreisgenehmigung

Wird ein Fehler in einer Mietpreisgenehmigung und der zugrundeliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung festgestellt, so ist die Rücknahme nach § 48 VwVfG von Amts wegen zu prüfen.

8 b. Zu § 8 b Abs. 1: Verzichte

Zum Verzicht auf den Ansatz laufender Aufwendungen gehört nicht der im Zusammenhang mit der Bewilligung der öffentlichen Mittel nach § 51 S. 2 II. WoBauG und der Wohnungsbauförderungsbestimmungen erklärte Verzicht auf den Ansatz höherer Gesamtkosten.

12 Zu § 12: Zweckentfremdung und bauliche Veränderung

12.1 Zu Absatz 3: Genehmigungsvoraussetzungen und Nebenbestimmungen

12.11 Das überwiegende berechtigte Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten (§ 12 Abs. 3 Satz 1) ist analog Nummer 7.13 zu prüfen. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn die anderweitige angemessene Unterbringung der bisherigen Bewohner sichergestellt ist.

12.12 Die Genehmigung ist nach § 12 Abs. 1 und 2 mit folgenden Auflagen zu verbinden:

Die Genehmigung ist unter der Auflage zu erteilen, daß die für die Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne Ablösungsvergünstigung zurückgezahlt und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel nicht mehr in Anspruch genommen werden. Ferner sind der ggf. bei der Ablösung gewährte Schuld nachlaß zu erstatten und eine Abstandssumme von 600 DM/qm Wohnfläche zu entrichten.

Die Genehmigung ist mit der Auflage zu verbinden, daß die zurückzuzahlenden öffentlichen Mittel, der Schuld nachlaß und die Abstandssumme mit jährlich 8 v. H. für die Zeit vom Beginn der (mit oder ohne Genehmigung vorgenommenen) Zweckentfremdung oder baulichen Veränderung bis zur Errichtung der Auflage nach Satz 1 zu verzinsen sind.

Abstandssumme und Verzinsung sollen den Verlust des öffentlich geförderten Wohnraums in etwa ausgleichen, indem Mittel zur Förderung anderweitigen Wohnraums zur Verfügung gestellt werden und dieser alsbald geschaffen wird.

12.13 Von der Auflage einer Abstandssumme ist abzusehen,

12.131 wenn die Genehmigung ausschließlich mit Rücksicht auf öffentliche Interessen erteilt wird (z. B. Abbruch für Straßenbauvorhaben), also nicht auch privaten Interessen dient (z. B. Arztpraxis);

12.132 wenn die Wohnung wegen erheblicher baulicher Mängel nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, die Mängel nicht auf unterlassener Instandhaltung

beruhen und eine Modernisierung unwirtschaftlich wäre;

12.133 wenn die Wohnung aus wohnungswirtschaftlichen Gründen unvermietbar ist und die Genehmigung deshalb erteilt wird;

12.134 wenn der Verfügungsberechtigte gemäß § 12 Abs. 3 Satz 3 eine Ersatzwohnung zur Verfügung stellt; Nummer 7.23 gilt entsprechend mit der Maßgabe, daß die Ersatzwohnung zum Erstbezug zur Verfügung zu stellen ist. Bei der Genehmigung eines Abbruchs ist das Besetzungsrecht für die Dauer von 15 Jahren einzuräumen.

12.14 Die Abstandssumme kann herabgesetzt werden,

12.141 soweit der Lebensunterhalt des Antragstellers durch die Zahlung der Abstandssumme gefährdet würde,

12.142 wenn infolge der Zweckentfremdung ein neuer Ausbildungs- oder Arbeitsplatz geschaffen wird, und zwar auf den Unterschiedsbetrag zwischen der nach Nummer 12.12 regelmäßig festzusetzenden Abstandssumme und den Kosten der Neueinrichtung des Ausbildungs- oder Arbeitsplatzes.

12.15 Wird die Genehmigung einer Zweckentfremdung auf längstens 10 Jahre befristet, ist abweichend von Nummer 12.12 zur Auflage zu machen, daß der Verfügungsberechtigte eine laufende Ausgleichszahlung von 5,- DM/qm zweckentfremdeten Wohnfläche monatlich entrichtet.

12.16 Wird die Genehmigung einer Zweckentfremdung ausschließlich mit Rücksicht auf öffentliche Interessen zugunsten von sozialen Einrichtungen erteilt, die zur sozialen Betreuung der Bewohner einer öffentlich geförderten Wohnanlage dringend erforderlich sind (z. B. Kommunikationsräume, Räume für die Betreuung von Kindern und alten Menschen, für die Erledigung von Schularbeiten unter Aufsicht, Zusammenkünfte von Jugendlichen und Erwachsenen sowie für Sprechstunden und Beratungen durch Behörden, Wohlfahrtsverbände, Kirchengemeinden o. ä.), so ist abweichend von den Nummern 12.12 und 12.15 für die Dauer der Genehmigung von finanziellen Auflagen abzusehen.

12.17 Abstandssumme, Verzinsung und Ausgleichszahlung sind zugunsten der Wohnungsbauförderungsanstalt festzusetzen. Nummer 7.224 gilt entsprechend.

12.2 Zu Absatz 4: Bindungswirkungen

Die Genehmigung nach den Absätzen 1 und 2 führt nicht zur Beendigung der Eigenschaft „öffentlicht gefördert“; insbesondere die Mietpreisbindung nach § 8 bleibt bestehen. Allerdings kann der Verfügungsberechtigte gemäß § 26 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 NMV 1970 einen Zuschlag zur Einzelmiete erheben.

Bei ungenehmigtem Abbruch der öffentlich geförderten Wohnungen wirken die öffentlichen Bindungen fort.

14 Zu § 14: Einbeziehung von Zubehörräumen, Wohnungsvergrößerung, Umbau

14.1 Zu Absatz 1: Einbeziehung von Zubehörräumen

14.11 Auf die Genehmigung der Bewilligungsbehörde besteht kein Rechtsanspruch; sie kann auch ohne Antrag des Verfügungsberechtigten erteilt werden. Sie gilt nicht dadurch als erteilt, daß die Bewilligungsbehörde gemäß § 7 Abs. 1 oder 2 NMV 1970 für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes einschließlich der ausgebauten Räume eine neue Durchschnittsmiete genehmigt. Sie wird nicht durch die Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde ersetzt.

14.12 Die Genehmigung zum Ausbau ist zu erteilen, wenn im Fall der Ablehnung der Genehmigung die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung, die nach § 7 Abs. 1 oder 2 NMV 1970 für sämtliche öffentlich geförderte Wohnungen einschließlich der durch Ausbau geschaffenen Räume aufzustellen ist, zu einer

Erhöhung der Durchschnittsmiete führen würde (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 3 NMV 1970) oder für die Mieter der öffentlich geförderten Wohnungen zusätzliche Betriebskosten entstehen würden.

14.2 Zu Absatz 2: Wohnungsvergrößerung

Die Vergrößerung einer Wohnung im Sinne des § 14 Abs. 2 liegt vor,

- a) wenn durch die Aufstockung oder Ausbau weiterer Wohnraum neu geschaffen und mit einer öffentlich geförderten Wohnung zu einer Wohnungseinheit verbunden wird,
- b) wenn eine öffentlich geförderte Wohnung mit anderem bereits vorhandenem Wohnraum (Altbau, freifinanzierter oder steuerbegünstigter Neubau) zu einer Wohnungseinheit verbunden wird,
- c) wenn im Dach- oder Kellergeschoß Wohrräume ausgebaut werden, die Bestandteil der öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes sind,
- d) wenn einzelne öffentlich geförderte Wohrräume, die von einer öffentlich geförderten Wohnung abgetrennt oder als solche gefördert wurden, mit anderem Wohnraum zu einer Wohnung verbunden werden (in Verbindung mit § 19 Abs. 1).

Wird eine freifinanzierte Wohnung durch Verwendung öffentlicher Mittel vergrößert, so gilt die Wohnung insgesamt als öffentlich gefördert.

15 Zu § 15: Endtermin der Eigenschaft „öffentlicht gefördert“

15.1 Zu § 15 Abs. 1: Planmäßige Tilgung

Eine planmäßige Tilgung liegt auch dann vor, wenn die Beschleunigung der Tilgung auf einer besonderen vertraglichen Vereinbarung oder gesetzlichen Verpflichtung beruht (z. B. Erhöhung des Zins- und Tilgungssatzes nach Tilgung von Vorlasten, Erhöhung des Zinssatzes nach § 18 a).

15.2 Zu § 15 Abs. 4: Einheitlicher Endtermin der Eigenschaft „öffentlicht gefördert“

Sind die öffentlichen Mittel für einen Teil der Wohnungen als Darlehen und im übrigen als Zuschüsse einheitlich bewilligt worden, so endet die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ für alle Wohnungen zu dem Zeitpunkt, der sich bei einer ausschließlichen Bewilligung jeder einzelnen Förderungsart als längste Bindungsdauer ergeben würde.

16 Zu § 16: Ende der Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung

16.1 Zu Absatz 1: Rückzahlung und Nachwirkungsfrist

Die Rückzahlung ist vorzeitig, wenn die Darlehen aus öffentlichen Mitteln abweichend von den Tilgungsbedingungen zu einem früheren Zeitpunkt getilgt worden sind.

16.12 Die Rückzahlung ist vollständig, wenn alle für die Wohnung bewilligten Darlehen aus öffentlichen Mitteln zurückgezahlt sind, also nicht nur das öffentliche Baudarlehen, sondern auch Familienzusatzdarlehen, Eigenkapitalbeihilfen, Annuitäts- und Aufwendungsdarlehen, auch wenn die Darlehen von verschiedenen Gläubigern (z. B. Wohnungsbauförderungsanstalt und Gemeinde) gewährt worden sind. Sind Darlehen aus öffentlichen Mitteln mit verschiedenen Laufzeiten gewährt worden, so liegt eine vorzeitige vollständige Mittelrückzahlung erst im Zeitpunkt der Rückzahlung des letzten noch valutierenden Darlehns vor; die Nachwirkungsfrist beginnt erst von diesem Zeitpunkt an.

Zur vollständigen Rückzahlung gehört außer der Tilgung der Hauptsumme auch die Tilgung der Nebenforderungen auf Zinsen, Kosten und Verwaltungskostenbeiträge. Eine Mittelrückzahlung liegt bei bargeldlosem Zahlungsverkehr erst im Zeit-

punkt der Gutschrift auf dem Konto des Darlehnskläubigers vor.

16.13 Die Rückzahlung wird ohne rechtliche Verpflichtung erbracht, wenn der Schuldner dem Gläubiger gegenüber nicht zu einer vorzeitigen Tilgung verpflichtet ist. Zur vorzeitigen Rückzahlung ist der Schuldner z. B. auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder des Darlehnsvertrages verpflichtet (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe b).

16.14 Wenn neben dem Darlehen Aufwendungszuschüsse oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden sind (kombinierte Förderung), so bestehen die Bindungen nach § 16 Abs. 1 Satz 2 und § 15 Abs. 1 Satz 2 auch dann fort, wenn die Nachwirkungsfrist aufgrund der Rückzahlung der Darlehen nach § 16 Abs. 2 oder 3 entfällt oder abgekürzt wird.

16.2 Zu Absatz 2: Rückzahlung von Kleindarlehen

Ist die Zahl der in einem Gebäude enthaltenen Wohnungen nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel durch Zusammenfassung oder Teilung von Wohnungen verändert, so ist bei der Berechnung des Förderungsbetrages nur dann von der veränderten Zahl der Wohnungen auszugehen, wenn die Bewilligungsbehörde der baulichen Änderung zugestimmt hat.

16.3 Zu Absatz 3: Abkürzung der Nachwirkungsfrist

16.31 Eine Wohnung ist nicht vermietet im Sinne von § 16 Abs. 3 Nr. 1, wenn sie vom Eigentümer bewohnt wird, leersteht oder – auch mietweise – zweckentfremdet wird. Hierfür ist es unerheblich, ob die jeweilige Nutzung der Wohnung den Vorschriften des WoBindG entspricht.

16.32 Die Anzeige des Vermieters gegenüber dem Mieter nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 und Satz 6 ist nur dann vollständig, wenn sie enthält:

- a) die Mitteilung von der Rückzahlung der öffentlichen Mittel und deren Zeitpunkt,
- b) die Aufforderung, innerhalb von 4 Monaten der zuständigen Stelle die Fortdauer der Wohnberechtigung nachzuweisen und
- c) den Hinweis, daß bei nicht fristgerechtem Nachweis der Fortdauer der Wohnberechtigung die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt und nicht mehr der gesetzlichen Mietpreisbindung unterliegt.

Hat der Vermieter eine unvollständige Anzeige abgegeben, so genügt nicht eine Nachholung der unterbliebenen Angaben, vielmehr ist eine neue vollständige Anzeige erforderlich. Auf die Vollständigkeit der Anzeige kommt es nicht an, wenn der Mieter die Fortdauer der Wohnberechtigung im Sinne des Absatzes 8 nachweist.

16.33 Zu dem Nachweis des Vermieters nach § 16 Abs. 3 Satz 7 gehört

- a) die Rückzahlung der Darlehen aus öffentlichen Mitteln entsprechend den Voraussetzungen des Absatzes 1,
- b) der Zeitpunkt der Rückzahlung,
- c) die Nutzung der Wohnung, bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen die Nutzung jeder einzelnen Wohnung (z. B. Name des Mieters, Eigennutzung, Leerstand, Zweckentfremdung),
- d) Durchschrift der Anzeige gegenüber dem Mieter,
- e) Angabe des Zeitpunktes des Zugangs bei dem Mieter, im Zweifelsfalle weiterer Nachweis, z. B. durch Empfangsbekenntnis.

Die Vorlage der Nachweise kann in der Regel als unverzüglich angesehen werden, wenn der Vermieter die einzelnen Unterlagen (z. B. Quittung über die Rückzahlung, Durchschrift der Anzeige) innerhalb von 2 Monaten seit Eingang bei dem Vermieter der zuständigen Stelle zugeleitet hat. Die Versäumung der Frist ist unschädlich, wenn die zu-

ständige Stelle von anderer Seite (z. B. Wohnungsbauförderungsanstalt, Mieter) Kenntnis von den erheblichen Tatsachen erhalten hat. Wenn die Nachweise der zuständigen Stelle nicht rechtzeitig zugehen, ist der Endtermin nach § 16 Abs. 1 zu bestimmen.

- 16.34 Hat der Vermieter entgegen den Sätzen 6 und 7 nach der Rückzahlung den Mieter nicht zum Nachweis der Wohnberechtigung aufgefordert und der zuständigen Stelle nicht die Voraussetzungen für die Beendigung der Bindungen nachgewiesen, so endet die Eigenschaft nicht erst mit dem Ablauf der 8-jährigen Nachwirkungsfrist gemäß Absatz 1, sondern gemäß Nummer 2 bereits mit der Beendigung des laufenden Mietverhältnisses, längstens mit Ablauf der Nachwirkungsfrist.

16.4 Zu Absatz 4: Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf; Erwerb einer umgewandelten Miet- und Genossenschaftswohnung durch den bisherigen Mieter

Die Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf sind in der „Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf“ vom 24. Juni 1980 (SGV. NW. 237) bestimmt.

Ein Erwerb durch den Mieter kann bereits dann angenommen werden, wenn im Zeitpunkt der Rückzahlung der öffentlichen Mittel

- a) der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen ist,
- b) die Auflassung erklärt ist und
- c) ein unwiderruflicher Antrag auf Eintragung des Mieters als Eigentümer – zumindest auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung – beim Grundbuchamt gestellt ist und entgegenstehende Eintragungshindernisse nicht bekannt sind.

16.5 Zu § 16 Abs. 5: Ende der Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ bei Eigentumsmaßnahmen

16.51 Zu Satz 1: Eigenheime, Eigensiedlungen und geborene eigengenutzte Eigentumswohnungen

16.511 Bei Eigenheimen, Eigensiedlungen sowie bei eigengenutzten Eigentumswohnungen, die als solche gefördert worden sind (geborene Eigentumswohnungen), endet die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ sofort bei der – ohne rechtliche Verpflichtung vollständig und vorzeitig erbrachten – Rückzahlung oder Ablösung der Darlehen aus öffentlichen Mitteln. Für die Begriffe Eigenheim, Eigensiedlung und eigengenutzte Eigentumswohnung gelten gemäß § 100 II. WoBauG die Begriffsbestimmungen in §§ 9, 10 und 12 II. WoBauG. Voraussetzung ist, daß die Wohnung zum Bewohnen durch den Eigentümer oder seine Angehörigen bestimmt ist. Eine Nutzung durch andere als den Eigentümer oder seine Angehörigen ist unschädlich, wenn sie vorübergehend ist, nämlich

- wenn sie 5 Jahre nicht übersteigt und
- sofern und solange der Eigentümer die Absicht hat, eine Wohnung des Gebäudes spätestens bis zum Ablauf von 5 Jahren wieder selbst zu beziehen oder einem Angehörigen zum Gebrauch zu überlassen.

16.512 Bei Eigenheimen und Eigensiedlungen mit 2 Wohnungen genügt es, daß eine Wohnung für den Eigentümer oder seine Angehörigen bestimmt ist. Die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ der zweiten Wohnung entfällt selbst dann, wenn diese Wohnung vermietet ist. Nach § 16 Abs. 7 genügt es, die öffentlichen Mittel für eine von beiden Wohnungen zurückzuzahlen oder abzulösen, um für diese Wohnung die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ zu beenden.

16.513 Die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ endet nur dann mit der Rückzahlung oder Ablösung, wenn im Zeitpunkt der Rückzahlung oder Ablösung die Voraussetzungen als Eigenheim, Eigensiedlung oder (geborene) eigengenutzte Eigentumswohnung erfüllt sind. Ist die Wohnung zu diesem Zeitpunkt auf Dauer von Familienfremden genutzt und deshalb

ihrem Charakter nach eine Mietwohnung, so bestimmt sich der Endtermin der Eigenschaft für Mietwohnungen nach § 16 Abs. 1 bis 4 und 6 und 8. Die Nachwirkungsfrist wird also nicht nach Absatz 5 beendet, wenn die Wohnung erst nach der Rückzahlung (wieder) eigengenutzt ist.

16.514 Sind die öffentlichen Mittel für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung vor dem 17. Juli 1985 zurückgezahlt oder abgelöst worden, so ist die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ am 16. Juli 1985 erloschen, sofern sie nicht nach bisheriger Rechtslage schon früher entfallen war (§ 16 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 2). Ist bezüglich einer solchen Wohnung

- eine Freistellung oder Zweckentfremdungsgenehmigung mit der Auflage von Ausgleichszahlungen oder
- ein Bescheid über Geldleistungen wegen eines Verstoßes

erlassen worden, sind diese Bescheide aufzuheben. Die Aufhebung erfolgt mit Wirkung vom Beginn des Monats, in dem die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ entfallen ist.

16.52 Zu Satz 3: Gekorene eigengenutzte Eigentumswohnungen

Für die eigengenutzte Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, (gekorene Eigentumswohnung) gilt Nummer 16.51 mit folgenden Abweichungen:

16.521 Eine gekorene Eigentumswohnung gilt nur dann als eigengenutzt, wenn der Eigentümer oder seine Angehörigen sie als Berechtigte im Sinne des WoBindG selbst nutzen (§ 16 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1); Nummer 16.4 gilt sinngemäß.

Eine berechtigte Selbstnutzung liegt vor, wenn der Eigentümer oder sein Angehöriger die Wohnung aufgrund einer Wohnberechtigungsbescheinigung, Benutzungsgenehmigung oder Freistellung nach §§ 5–7 nutzt.

16.522 Bestand die berechtigte Eigennutzung im Zeitpunkt der Rückzahlung oder Ablösung noch nicht, so entfällt die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ erst im Zeitpunkt einer späteren berechtigten Eigennutzung (§ 16 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 2). Dies gilt auch, wenn die gekorene Eigentumswohnung in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf zur Zeit der Rückzahlung von einem Dritten erworben und bezogen war oder leerstand hat, und deshalb mit der Rückzahlung eine Nachwirkungsfrist von 8 Kalenderjahren gemäß § 16 Abs. 1 und 4 begonnen hat. Vom Beginn der Eigennutzung an gilt eine Eigentumswohnung auch dann nicht mehr als „öffentlicht gefördert“, wenn sie erst nach der Rückzahlung durch Umwandlung einer Mietwohnung entstanden ist und eigengenutzt wird.

16.6 Zu Absatz 8: Nachweis der Wohnberechtigung

Die Fortdauer der Wohnberechtigung im Sinne des § 16 Abs. 8 ist durch eine Einkommenserklärung nach dem RdErl. v. 1. 3. 1980 (SMBI. NW. 238) „Prüfung der Einkommensverhältnisse nach § 25 II. Wohnungsbaugesetz“ nachzuweisen und nach Maßgabe dieser Bestimmungen zu prüfen. Dies gilt auch für Mieter von Bergarbeiterwohnungen, so weit deren Wohnungen von der Zweckbindung für Bergarbeiter unbefristet freigestellt worden sind (§ 22).

16 a Zu § 16 a: Ende der Preisbindung nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel

Bei Eigenheimen, Eigensiedlungen und geborenen eigengenutzten Eigentumswohnungen entfallen die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ und die damit verbundenen Belegungs- und Mietpreisbindungen im Zeitpunkt der Ablösung der öffentlichen Mittel. Auf diese Wohnungen ist somit die Regelung des § 16 a, die einen Fortbestand der Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ für einen längeren

Zeitraum als 6 Monate nach Rückzahlung oder Ablösung voraussetzt, nicht mehr anwendbar.

Auf gekorene Eigentumswohnungen ist § 16a bei Rückzahlung der öffentlichen Mittel anzuwenden, wenn die Eigenschaft „öffentliche gefördert“ nicht zu einem früheren Zeitpunkt als 6 Monate nach der Rückzahlung endete.

17 Zu § 17: Beendigung der Eigenschaft „öffentliche gefördert“ bei Zwangsversteigerungen

17.1 Zu Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1: Erlöschen und Fortbestand der Grundpfandrechte

Nach § 91 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) vom 24. März 1887 (RGBl. I S. 97) erlöschen durch Zuschlag die Rechte, die ihrem Rang nach dem Recht des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers nachgehen, sowie das eigene Recht des Gläubigers. Abweichend hiervon bleibt nach § 91 Abs. 2 ZVG ein Recht an dem Grundstück bestehen, wenn dies zwischen dem Berechtigten und dem Erstehrer vereinbart ist, und die Erklärungen rechtzeitig und formgerecht abgegeben werden. Gleichwohl ist § 17 Abs. 2 nicht anwendbar, wenn neben dem Grundpfandrecht keine Forderung mehr besteht. Dieser Fall tritt ein, wenn der Gläubiger der öffentlichen Mittel selbst ansteigert, da er dann zugleich auch Schuldner wird. Die Wohnungen gelten dann nur bis zum Ablauf des 3. Kalenderjahres nach dem Zuschlag als öffentlich gefördert.

Findet die Zwangsversteigerung nach einer Mitterrückzahlung im Sinne des § 16 und vor dem Ende der Nachwirkungsfrist statt, bestimmt sich der Endtermin der Eigenschaft „öffentliche gefördert“ nach § 17 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 i. V. mit § 17 Abs. 1 Satz 3, also längstens für den Ablauf des 3. Kalenderjahres nach dem Zuschlag.

17.2 Zu Absatz 1 Halbsatz 2: Erlöschen der Eigenschaft „öffentliche gefördert“ bei Eigentumswohnungen

Der sofortige Wegfall der Eigenschaft „öffentliche gefördert“ tritt nur ein, wenn die Eigenschaft als Eigenheim, Eigensiedlung oder eigengenutzte Eigentumswohnung i. S. von § 16 Abs. 5 im Zeitpunkt des Zuschlages besteht. Andernfalls gilt die Nachwirkungsfrist bis zum Ablauf des 3. Kalenderjahrs, auch wenn während dieses Zeitraums die Eigenschaft als Eigenheim, Eigensiedlung oder eigengenutzte Eigentumswohnung erlangt wird.

18 Zu § 18: Bestätigung über die Eigenschaft „öffentliche gefördert“

18.1 Inhalt der Bestätigung

Eine Bestätigung nach § 18 Abs. 1 über den Endtermin der Eigenschaft „öffentliche gefördert“ ist von amtswegen zu erteilen, sobald die planmäßige Beendigung der Bindungen eingetreten ist oder die Voraussetzung für eine künftige vorzeitige Beendigung der Bindungen erfüllt sind. Die Bestätigung soll einen Hinweis darauf enthalten, daß die Mietpreisbindung nach § 8 Abs. 1, bis zum Endtermin der Eigenschaft „öffentliche gefördert“ zu beachten sind, und eine weitergehende vereinbarte Mietpreisbindung (z. B. bei Inanspruchnahme von Modernisierungs- oder Wohnungsfürsorgemitteln) unberührt bleibt.

Im Falle des § 16a Abs. 1 ist das vorzeitige Ende der Bindung an die Kostenmiete mitzuteilen. Hat sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der Bestätigung im Einzelfall geändert, so ist die Bestätigung aufzuheben und eine neue Bestätigung zu erteilen, sobald der neue Endtermin voraussehbar ist.

Das Finanzamt erhält für Zwecke der Einheitsbewertung eine Durchschrift der jeweiligen Bestätigung. Der Verfügungsberechtigte ist über den Inhalt der Mitteilung an das Finanzamt zu unterrichten.

18.2 Berichtigung der Bestätigung

Die Bestätigung hat mit Ausnahme der Bestimmung des Endtermins des § 16 Abs. 3 Nr. 3 keine rechtsbegründende Wirkung. Ist ein unrichtiger Zeitpunkt als Endtermin bestätigt worden, so endet die Eigenschaft „öffentliche gefördert“ dennoch zu dem Zeitpunkt, der sich bei richtiger Anwendung der §§ 15 bis 17 ergibt. Eine unrichtige Bestätigung ist zu berichtigen.

19 Zu § 19: Gesetzliche Gleichstellungen

19.1 Zu Absatz 1: Gleichstellung einzelner Wohnräume

Die Gleichstellung bezieht sich nur auf selbstständige mit öffentlichen Mitteln geförderte einzelne Wohnräume (z. B. Zimmer für Studierende). Sie gilt dagegen nicht für einzelne Wohnräume, die als Teil einer Wohnung nur unselbstständig mitgefördert worden sind.

19.2 Zu Absatz 2 Satz 2: Gleichstellung als Mieter

Dem Mieter steht derjenige gleich, dessen Mietverhältnis zwar beendet ist, der jedoch die Wohnung noch nicht geräumt hat.

19.3 Zu Absatz 3: Gleichstellung des Beauftragten

Verstößt der Beauftragte schulhaft gegen eine Vorschrift des WoBindG, so ist der Verstoß dem Verfügungsberechtigten nicht zuzurechnen. Ist der Verfügungsberechtigte für den Verstoß mitverantwortlich, so kann jeder von ihnen, aber auch beide gesamtschuldnerisch, in Anspruch genommen werden.

21 Zu § 21 Abs. 1: Untervermietung

Wohnungsinhaber ist derjenige, der gegenüber dem Verfügungsberechtigten zur Nutzung der Wohnung aufgrund eines Mietverhältnisses oder eines anderen Schuldverhältnisses berechtigt ist und die Nutzung der gesamten oder anteiligen Wohnung einem anderen aufgrund eines Mietverhältnisses oder eines anderen Schuldverhältnisses überläßt.

22 Zu § 22: Bergarbeiterwohnungen

22.1 Zu Absatz 1: Anwendungsbereich

Aufgrund der Verordnung über die Erweiterung des Anwendungsbereiches des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbau im Kohlenbergbau (BergArbWoBauG) gelten § 22 und das BergArbWoBauG auch für diejenigen Wohnungen, die für Arbeitnehmer des Kohlenbergbaus mit öffentlichen Mitteln im Sinne des I. und II. WoBauG gefördert und für die Mittel des Treuhandvermögens nicht gewährt worden sind.

22.2 Zu Absatz 2: Wohnberechtigung

Die Wohnberechtigungsbescheinigung bzw. Benutzungsgenehmigung ist – ohne Prüfung der Einkommensverhältnisse – zu erteilen, wenn entweder der Haushalt vorstand nach § 4 Abs. 1 Buchstaben a, b oder c BergArbWoBauG oder ein zum Haushalt gehörendes Familienmitglied nach § 4 Abs. 1 Buchstabe a BergArbWoBauG wohnungsberechtigt ist. Im übrigen gelten für die Ausstellung der Wohnberechtigungsbescheinigung und für die Erteilung der Benutzungsgenehmigung die Vorschriften der §§ 5 und 6 (Nrn. 5 und 6). Für die Allgemeine Wohnberechtigungsbescheinigung nach Nummer 5.31 ist der Vordruck der Anlage 4 zu verwenden. Die gezielte Bescheinigung nach Nummer 5.32 ist nach dem Muster der Anlage 3 zu erteilen.

22.3 Zu Absatz 3: Freistellung von der Zweckbindung

Der Verfügungsberechtigte darf die Bergarbeiterwohnung einem Wohnungssuchenden nur aufgrund einer

a) Ausnahme-Wohnberechtigungsbescheinigung im Bergarbeiterwohnungsbau zugunsten Wohnberechtigter nach § 4 Abs. 1 Buchstabe d in Verbindung mit § 6 Abs. 2 BergArbWoBauG oder

- b) Freistellung von der Zweckbindung zugunsten Angehöriger des Personenkreises nach § 6 Abs. 3 und 4 BergArbWoBauG überlassen, wenn der Wohnungssuchende wohnberechtigt nach § 5 ist.
- Anderen Wohnungs suchenden darf die Wohnung erst überlassen werden, wenn auch eine Freistellung nach § 7 erteilt wurde.
- 22.4 Zu Absatz 5: Beendigung der Eigenschaft „öffentlicht gefördert“**
- Ist eine Wohnung nicht nach Absatz 3 Buchstabe b unbefristet von der Zweckbindung freigestellt worden, so
- verlängert sich die Nachwirkungsfrist nach § 16 Abs. 1 und 4 in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf auf 10 Jahre,
 - ist auch außerhalb der Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf eine Abkürzung der Nachwirkungsfrist gemäß § 16 Abs. 3 in Verbindung mit Absatz 8 ausgeschlossen,
 - gilt die Kostenmiete entgegen § 16a Abs. 1 fort,
 - dürfen Zinsen für die Ersatzfinanzierungsmittel entgegen § 28 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden.
- Werden die öffentlichen Mittel nach der unbefristeten Freistellung von der Zweckbindung vorzeitig freiwillig zurückgezahlt, gelten im übrigen die Vorschriften des WoBindG uneingeschränkt. Bei einer nachträglichen Freistellung von der Zweckbindung nach der vorzeitigen freiwilligen Rückzahlung der öffentlichen Mittel tritt der Zeitpunkt der nachträglichen Freistellung an die Stelle des Zeitpunktes der Rückzahlung.
- 25 Zu § 25: Maßnahmen bei Gesetzesverstößen**
- 25.1 Zu Absatz 1: Festsetzung von Geldleistungen**
- 25.11 Geldleistungen ersetzen Maßnahmen nach § 27 Satz 2. Sie haben den Zweck, den Schaden der öffentlichen Hand auszugleichen, der ihr durch einen Gesetzesverstoß entsteht. Der Schaden besteht in dem Aufwand an öffentlichen Mitteln zur Förderung einer neuen Sozialwohnung, die anstelle der bestimmungswidrig verwendeten Sozialwohnung der wohnberechtigten Bevölkerung zur Verfügung gestellt wird.
- Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 26. 6. 1987 (DÖV 1988, S. 265; WM 1988, S. 215) wird die Geldleistung als öffentlich-rechtliche Abgabe anstelle eines individuellen zivilrechtlichen Schadenersatzes erhoben. Hierbei ist das Gebot der Verhältnismäßigkeit zu beachten, d. h. bei der Leistungsbemessung sind folgende „Schadensdaten“ zu prüfen:
- Dauer und Intensität, in der die Wohnung dem sozialen Wohnungsmarkt entzogen wird (Nr. 25.12),
 - Wohnwert, wie Wohnungsgröße, Ausstattung, Bauzeit (Nr. 25.13),
 - Situation auf dem Wohnungsmarkt (Nr. 25.14).
- Vor der Festsetzung ist abzuwägen, ob der schadensadäquate Geldleistungsbetrag aus Billigkeitsgründen zu reduzieren ist (Nr. 25.15).
- 25.12 Die Höhe der Geldleistungen beträgt je Quadratmeter Wohnfläche monatlich:
- 25.121 0,50 bis 1,- DM, wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung zwar gegen Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung überlassen, jedoch die angemessene Wohnungsgröße, einen Vorrang für Minderverdienende oder einen Vorbehalt für Angehörige bestimmter Personenkreise nicht beachtet;
- 25.122 3,- DM, wenn der Verfügungsberechtigte eine Wohnung ohne Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung oder entgegen einem Besetzungsrecht überlassen hat oder ohne Genehmigung selbst benutzt hat;
- 25.123 5,50 DM, wenn der Verfügungsberechtigte eine Wohnung ohne Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken verwendet oder durch bauliche Veränderungen für Wohnzwecke ungeeignet gemacht hat oder leerstehen läßt.
- 25.124 Wenn der Verfügungsberechtigte ein preisrechtlich unzulässiges Entgelt erhoben hat, ist ein Geldleistungsbetrag in Höhe des überhöhten preisrechtlich unzulässigen Betrages festzusetzen.
- 25.13 Die in Nummern 25.122 und 25.123 genannten Beträge sind wie folgt zu differenzieren:
- a) Abschlag von 0,50 DM bei Wohnungen mit Kohleöfen oder ohne Bad;
 - b) Abschlag von 1,- DM bei Wohnungen mit Kohleöfen und ohne Bad
 - c) Abschlag von 0,50 DM bei Wohnungen aus den Förderungsjahren 1948-1959;
 - d) Zuschlag von 0,50 DM bei Wohnungen aus den Förderungsjahren ab 1970.
- In den Fällen der Buchstaben a) und b) ist die Wohnungsausstattung im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel maßgebend. Dies gilt auch, wenn die Ausstattung auf Kosten des Betroffenen geändert wurde.
- 25.14 Bei der Leistungsbemessung ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu berücksichtigen, wie sie in der Differenz zwischen der Kostenmiete von Sozialwohnungen und der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Ausdruck kommt. Überschreitet der nach den Nummern 25.121 bis 25.123 und Nummer 25.13 ermittelte Geldleistungsbetrag die Mietdifferenz, so ist er entsprechend zu senken. Die Mietdifferenz muß nicht in jedem Fall genau ermittelt werden. Es genügt, wenn die Mietdifferenz z. B. mit Hilfe des Mietspiegels pauschal ermittelt wird.
- 25.15 Die nach Nummern 25.11 und 25.14 ermittelten Geldleistungen können im Einzelfall aus Billigkeitsgründen gemindert werden. Hierbei darf es sich nicht um Sachverhalte handeln, die bereits bei der Bemessung der Geldleistungen nach den Nummern 25.11 und 25.14 maßgebend waren. Gründe persönlicher Unbilligkeit sind hierbei nur insoweit zu berücksichtigen, als sie auch für die Wohnungsbindung und deren Zwecke erheblich sind.
- Im Unterschied zur Bemessung nach Nummern 25.11 und 25.14 braucht die Ermessensausübung sich nicht auf Fragen der Billigkeit zu erstrecken, wenn Gründe hierfür tatsächlich nicht gegeben sind.
- Die Geringfügigkeit der bewilligten Mittel kann Anlaß sein, die Geldleistungen aus Billigkeitsgründen zu mindern.
- Ist ein Verstoß gegen §§ 4, 5, 6 oder 12 durch eine Freistellung (§ 7) oder eine Zweckentfremdungs- und Abbruchsgenehmigung (§ 12) für die Zukunft ausgeräumt worden, so können die Geldleistungen für den vorangegangenen Zeitraum der ungenehmigten Wohnungsnutzung, währenddessen die Voraussetzungen für die Freistellung oder Genehmigung vorlagen, auf den Betrag ermäßigt werden, der bei der Freistellung oder Genehmigung als Ausgleichszahlung nach Nummer 7.221 oder Nummer 12.15 festzusetzen wäre.
- 25.2 Zu Absatz 2: Kündigung von Darlehen, Rückforderung von Aufwendungs- und Zinszuschüssen**
- Unabhängig von der Festsetzung der Geldleistungen hat die zuständige Stelle die darlehensverwaltende Stelle von dem Verstoß zu unterrichten, wenn dies nach Art, Dauer und Intensität des Verstoßes geboten erscheint, und mit einer Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Zustandes

nicht zu rechnen ist. Die darlehensverwaltende Stelle hat vor einer Kündigung den Darlehensschuldner auf den Verstoß und das Kündigungsrecht hinzuweisen und ihm Gelegenheit zur freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel zu geben.

Sie übt ihre Befugnisse nicht aus, wenn die Eigenschaft „öffentliche gefördert“ gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b) vor dem Zeitpunkt der planmäßigen Tilgung oder der Beendigung des planmäßigen Förderungszeitraumes enden würde.

25.3 Zu Absatz 3: Verzicht auf Maßnahmen aus Billigkeitsgründen

Geldleistungen werden nicht festgesetzt, wenn die Billigkeitsgründe nach Nummer 25.15 so stark sind, daß sie einen vollständigen Verzicht auf die Heranziehung rechtfertigen. Die Ermessenserwägungen sind durch Aktenvermerk zu belegen. Außer im Fall des § 25 Abs. 3 Satz 2 ist insbesondere auf Maßnahmen zu verzichten:

- 25.31 wenn der Verfügungsberechtigte unverzüglich nach der Belehrung der zuständigen Stelle über den Verstoß die notwendigen Maßnahmen zur Wiederherstellung der bestimmungsgemäßen Nutzung durchführt und die bestimmungswidrige Verwendung der Wohnung bis zur Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes insgesamt nicht länger als 6 Monate andauert hat und nicht durch eine Freistellung (§ 7) oder eine Zweckentfremdungs- oder Abbruchgenehmigung (§ 12) mit finanziellen Auflagen ausgeräumt worden ist;
- 25.32 soweit während des Zeitraumes eines Verstoßes gegen §§ 4, 6 oder 12 die Nachwirkungsfrist nach § 15 Abs. 2 Satz 2 oder 16 Abs. 3 läuft oder das Ende der Bindung an die Kostenmiete nach § 16 a Abs. 1 eingetreten ist, sowie bei der Ausnahme von der Fehlbelegerabgabe gemäß § 2 Abs. 2 AFWoG;
- 25.33 wenn der Verfügungsberechtigte das preisrechtlich unzulässige Entgelt oder die unzulässige einmalige Leistung zurückerstattet hat;

- 25.34 wenn ein Verstoß gegen §§ 4, 6 oder 12 durch eine Freistellung (§ 7) oder eine Zweckentfremdungs- oder Abbruchgenehmigung (§ 12) für die Zukunft ohne finanzielle Auflagen ausgeräumt worden ist. Das gleiche gilt im Falle der ungenehmigten Selbstnutzung im Eigenheim, wenn der Verstoß durch Beendigung der Eigenschaft „öffentliche gefördert“ infolge Mittlerückzahlung oder Ablösung ausgeräumt wird.

25.4 Zu Absatz 4: Festsetzung und Abführung eingezogener Geldleistungen

- 25.41 Die Geldleistungen sind in Höhe eines bestimmten Betrages durch öffentlich-rechtlichen Leistungsbescheid zugunsten der zuständigen Stelle festzusetzen.

Die Leistungspflicht beginnt mit dem auf den Verstoß folgenden Monat, sie endet mit Ablauf des Monats, der der Beseitigung des Verstoßes vorangegangen ist. Die Geldleistungen werden nur mit einem auf volle DM abgerundeten Betrag festgesetzt.

Dauert der Verstoß bei Erlass des Bescheides noch an, sind Geldleistungen in Höhe

- a) des sofort fälligen Betrages, der für die vergangene Dauer des Verstoßes bis zum Ende des Monats vor Erlass des Leistungsbescheides geschuldet wird, und
- b) des künftig monatlich während der Dauer des Verstoßes geschuldeten Betrages

festzusetzen; zugleich ist der Verfügungsberechtigte aufzufordern, den Betrag zu a) innerhalb eines Monats und die Monatsbeträge zu b) künftig jeweils am 31. 3., 30. 6., 30. 9. und 31. 12. zu zahlen. In den Bescheid ist eine Belehrung über den Rechtsbehelf des Widerspruchs aufzunehmen (§§ 58, 68 VwGO); bei erheblichen, noch andauernden Verstößen kann die sofortige Vollziehung nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO angeordnet werden. Sind in dem Be-

scheid Geldleistungen für eine künftige Zeit festgesetzt worden, ist der Bescheid mit Wirkung von dem Zeitpunkt an wieder aufzuheben, zu dem der gesetzmäßige Zustand wieder hergestellt ist oder die Wohnung die Eigenschaft „öffentliche gefördert“ verloren hat.

- 25.42 Die zuständige Stelle hat die festgesetzten Geldleistungen einzuziehen und gesammelt (ohne Aufschlüsselung nach Verfügungsberechtigten oder Wohnungen) jeweils am 10. 1., 10. 4., 10. 7. und 10. 10. an die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf abzuführen. Abweichend hiervon verbleiben die bezüglich einer Wohnung erhobenen Geldleistungen der zuständigen Stelle,
 - a) wenn die öffentlichen Mittel für die Wohnung ausschließlich aus eigenen Mitteln der zuständigen Stelle gewährt worden sind, in vollem Umfang,
 - b) wenn die öffentlichen Mittel für die Wohnung zum Teil aus eigenen Mitteln der zuständigen Stelle gewährt worden sind, zu dem Anteil, der dem Anteil der eigenen Mittel der zuständigen Stelle an dem gesamten Betrag der für die Wohnung bewilligten öffentlichen Mittel entspricht.

Bei der Aufteilung im Fall des Satzes 2 Buchstabe b sind die öffentlichen Mittel in der ursprünglich bewilligten Höhe ohne Rücksicht auf die Tilgung von Darlehen und den Abbau von Aufwendungszuschüssen und -darlehen zugrunde zu legen; zum Zwecke des Vergleichs sind einem Baudarlehen ein Zuschuß zur Deckung der Gesamtkosten (z. B. Zuschuß zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien), ein durch Annuitätshilfen verbilligtes Bankdarlehen und der insgesamt im Bewilligungszeitraum auszuzahlende Betrag von Aufwendungszuschüssen und -darlehen gleichzustellen.

27 Zu § 27: Weitergehende vertragliche Verpflichtungen

Wegen Verstoßes gegen die nach dem WoBindG bestehenden Bindungen hat die zuständige Stelle die darlehensverwaltende Stelle zu unterrichten, wenn

- die Befugnisse nach § 25 Abs. 1 aus anderen als den in Absatz 3 genannten Gründen nicht ausgeübt oder
- festgesetzte Geldleistungen nicht beigetrieben werden können und die Geltendmachung vertraglicher Ansprüche (z. B. auf Strafzinsen) noch geltend gemacht werden dürfen (z. B. bei Fortbestehen der zur Sicherung der öffentlichen Mittel bestellten Grundpfandrechte).

29 Zu § 29: Unverletzlichkeit der Wohnung

Die zwangsweise Durchsetzung des Wohnungsbesitzungsrechts nach § 2 Abs. 3 setzt in der Regel den vorherigen Erlass einer Duldungsanordnung voraus.

34 Inkrafttreten

Dieser RdErl. tritt mit Wirkung vom 1. Januar 1990 in Kraft. Mit Wirkung vom gleichen Tage werden folgende RdErl. aufgehoben:

1. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 1. 7. 1980 (SMBI. NW. 238),
2. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 14. 10. 1980 (n. v.) - IV C 1 - 6.07 - 1084/80 -,
3. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 25. 11. 1980 (n. v.) - IV C 1 - 6.074 - 1517/80 -,
4. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 30. 12. 1980 (n. v.) - IV C 1 - 6.07 - 1521/80 -,
5. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 7. 12. 1981 (n. v.) - IV C 1 - 6.07 - 1205/81 -,

6. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 30. 7. 1982 (n.v.) - IV C 1 - 6.06 - 1470/82 -,
7. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 9. 8. 1982 (n.v.) - IV C 1 - 6.06 - 1460/82 -,
8. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 23. 8. 1982 (n.v.) - IV C 1 - 613 - 1662/82 -,
9. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 15. 12. 1982 (n.v.) - IV C 1 - 6111 - 2414/82 -,
10. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 16. 12. 1982 (n.v.) - IV C 1 - 6183.4 - 2342/82 -,
11. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 11. 5. 1983 (n.v.) - IV C 1 - 6180.13 - 465/83 -,
12. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 25. 11. 1983 (n.v.) - IV C 1 - 6180.1 - 2208/83 -,
13. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 5. 9. 1984 (n.v.) - IV C 1 - 6180.6 - 47/84 -,
14. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 30. 10. 1984 (n.v.) - IV C 1 - 6180.6 - 2292/84 -,
15. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 23. 5. 1985 (n.v.) - IV C 1 - 613 - 932/85 -,
16. RdErl. v. 15. 8. 1985 (n.v.) - IV C 1 - 613 - 1474/85 -,
17. RdErl. v. 4. 2. 1986 (n.v.) - IV C 1 - 613 - 81/86 -,
18. RdErl. v. 19. 12. 1986 (n.v.) - IV C 1 - 6184.1 - 1713/86 -,
19. RdErl. v. 15. 4. 1988 (n.v.) - IV C 1 - 613 - 325/88 -,

Richtlinien
für die Erfassung und Kontrolle von Sozialwohnungen
- Kontroll-Richtlinien -

1.1 Erfassung der Wohnungen**1.1 Bestandskartei (Datei)**

Die zuständige Stelle hat alle in ihrem Bereich mit öffentlichen Mitteln geförderten, bezugsfertig gewordenen Wohnungen nach Orten und Straßen geordnet in einer Kartei oder mittels einer elektronischen Datenverarbeitungsanlage (EDV/ADV) zu erfassen und den Bestand fortzuschreiben. Die Kartei (Datei) soll folgende Merkmale und deren Veränderungen kenntlich machen:

1.11 Bauobjekt

Orts- und Straßenbezeichnung, Name und Anschrift des Eigentümers, Datum und Aktenzeichen des Bewilligungsbescheides und Art der bewilligten Mittel (gemäß Nummer 1.24), Jahr der Bezugsfertigkeit.

1.12 Öffentlich geförderte Wohnungen

Lage im Haus, Wohnfläche, Vor behalte für einen bestimmten Personenkreis und Besetzungsrechte sowie deren Dauer, Tatbestand und Datum einer Umwandlung gemäß § 2 a Abs. 1, Endtermin der Eigenschaft „öffentliche gefördert“.

1.13 Wohnungsinhaber

Name des Inhabers der Wohnberechtigungsbescheinigung, Datum der Wohnberechtigungsbescheinigung, Benutzungsgenehmigung oder Freistellung sowie deren Befristung.

1.14 Miete

Die jeweils letztmalig genehmigte oder geprüfte Durchschnittsmiete bzw. Vergleichsmiete.

1.15 Art und Zeitpunkt einer Kontrolle.**1.16 Gestaltung der Kartei**

Die Gestaltung der Kartei/Datei bleibt der zuständigen Stelle überlassen.

1.2 Statistik des Wohnungsbestandes

1.21 Mit Stichtag vom 1. Januar jeden Jahres ist der gesamte Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen – unterschieden nach Wohnungen in Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungen – zu erfassen.

1.22 Dem Wohnungsbestand am 1. Januar sind die Wohnungen zuzurechnen, die im Laufe des Jahres wegen Bezugsfertigstellung oder aus sonstigen Gründen hinzugekommen sind (Zugänge).

1.23 Vom Wohnungsbestand am 1. Januar sind folgende Wohnungen abzusetzen (Abgänge):

- a) Wohnungen, die im Laufe des Jahres infolge planmäßiger Tilgung (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe a) oder sofort mit vorzeitiger Rückzahlung (§ 15 Abs. 2 Satz 2, § 16 Abs. 2, 3 Nr. 1 und Abs. 5) die Eigenschaft „öffentliche gefördert“ verloren haben,
- b) Wohnungen, die im Laufe des Jahres dauernd zweckentfremdet oder abgebrochen worden sind,
- c) Wohnungen, die infolge Umbaues (§ 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG oder aus sonstigen Gründen nicht mehr dem Bestand zuzurechnen sind (z. B. nach genehmigter Zusammenlegung von 2 Wohnungen),
- d) Wohnungen, bei denen im Laufe des Jahres die Nachwirkungsfrist nach §§ 15–17 begonnen hat.

In der Kartei (Datei) sind die Wohnungen nach Buchstaben a)–c) zu löschen; die Wohnungen nach Buchstabe d) besonders zu kennzeichnen (vgl. Nr. 1.12).

1.24 Der sich aus Nummern 1.21 bis 1.23 für das Jahresende ergebende Wohnungsbestand ist bei der jährlichen Ermittlung in folgende Wohnungsgruppen aufzufügeln:

- a) öffentlich geförderte Wohnungen, die mit Mitteln aus dem Haushalt des Landes oder aus dem Wirtschaftsplan der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert worden sind – jedoch ohne die Wohnungen nach folgendem Buchstaben b) – (allgemeiner Wohnungsbestand),
- b) öffentlich geförderte Wohnungen, für die infolge des zusätzlichen Einsatzes von Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes ein Besetzungsrecht des Bundes, des Landes, der Bundesbahn, der Bundespost, eines Landschaftsverbandes oder einer sonstigen Behörde besteht,
- c) Wohnungen, die mit Mitteln des Treuhandvermögens aus der Kohleabgabe oder mit sonstigen öffentlichen Bundesmitteln gefördert worden sind,
- d) Wohnungen, die ausschließlich mit öffentlichen Mitteln einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes gefördert worden sind.

1.3 Aktenführung

1.31 Die zuständige Stelle erhält von der Bewilligungsbehörde eine Durchschrift des Bewilligungsbescheides und nach Anerkennung der Schlussabrechnung(sanzeige) die Bewilligungsakte. Die Bewilligungsakten sind bei Vollzug des WoBindG weiterzuführen und der Bewilligungsbehörde auf deren Anforderung hin zur Ausführung der ihr obliegenden Aufgaben zur Verfügung zu stellen.

1.32 Bewilligungsakten und – etwa gesondert geführte – Wohnungskarten sind bis zum Ablauf des 5. Jahres nach Wegfall der Eigenschaft „öffentliche gefördert“ aufzubewahren.

1.33 Vor der Aktenvernichtung ist das örtlich zuständige Finanzamt über den Wegfall der Eigenschaft „öffentliche gefördert“ zu unterrichten, sofern dies noch nicht früher geschehen ist (vgl. Nummer 18.1 VV-WoBindG 1990).

2 Kontrolle der Wohnungsbenutzung**2.1 Kontrollpflichtige Wohnungen**

Die zuständige Stelle hat die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindungen bei allen öffentlich geförderten Wohnungen zu kontrollieren, die mit Mitteln aus dem Haushalt des Landes oder aus dem Wirtschaftsplan der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert worden sind. Ausgenommen sind:

- 2.11 Wohnungen, für die die Nachwirkungsfrist nach §§ 15 Abs. 2 Satz 2 oder 16 Abs. 3 in Lauf gesetzt ist,
- 2.12 Wohnungen, solange bei ihnen infolge des gleichzeitigen Einsatzes von Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes ein Besetzungsrecht zugunsten des Bundes, des Landes, der Bundesbahn, der Bundespost, eines Landschaftsverbandes oder einer sonstigen Behörde besteht,
- 2.13 Wohnungen, die mit Mitteln des Treuhandvermögens aus der Kohleabgabe oder sonstigen Bundestreuhilfsmitteln gefördert worden sind,
- 2.14 Wohnungen, die ausschließlich mit Mitteln einer Gemeinde (Gemeindeverband) gefördert worden sind.

2.2 Durchführung der Kontrolle

- 2.21** Die kontrollpflichtigen Wohnungen sollen regelmäßig auf die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindungen überprüft werden. Durch die Kontrolle soll insbesondere festgestellt werden, ob die Wohnung von Wohnungsberechtigten aufgrund einer Wohnberechtigungsbescheinigung, Benutzungsgenehmigung, Benennung aufgrund eines Besetzungsrechtes oder von Nichtberechtigten aufgrund einer Freistellung bewohnt wird. Die Kontrolle soll sich auch darauf erstrecken, ob die Wohnungen und die Zubehörräume ohne Genehmigung der zuständigen Stelle baulich verändert, zweckentfremdet oder zu mehr als der Hälfte der Wohnfläche unter- oder weitervermietet worden sind. Es ist gleichzeitig festzustellen, ob sich Wohnungen, Treppen und Flure in einem ordnungsgemäß instand gehaltenen Zustand befinden.

Mit der Kontrolle ist im Rahmen der Möglichkeiten die Einhaltung der Kostenmiete bzw. Vergleichsmiete zu überprüfen. In der Regel kann die Mietpreiskontrolle nur durch Stichproben bei der Befragung der Wohnungsinhaber (Nr. 2.22), aufgrund des Verzeichnisses des Verfügungsberechtigten (Nr. 2.23), und der Mietenangaben auf der Überlassungsbestätigung (§ 4 Abs. 6) und bei Überprüfung von Mietpreisbeschwerden der Mieter vorgenommen werden. Im allgemeinen kann sich die stichprobenweise Mietpreiskontrolle darauf beschränken, ob sich die erhobenen Mieten nach allgemeinen Erfahrungen im Rahmen der bekannten typischen Erhöhung von Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten (insbesondere der Betriebskosten, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) halten. Eine eingehende Überprüfung ist geboten, wenn sich bei der Kontrolle Anlaß zu der Annahme ergibt, daß das preisrechtlich zulässige Entgelt nicht nur geringfügig überschritten, oder eine unzulässige einmalige Leistung (§ 9) erhoben wird.

- 2.22** Die Kontrolle der öffentlich geförderten Wohnungen ist von geeigneten Prüfern durchzuführen. Sofern die Besichtigung der Wohnungen und Zubehörräume oder das Befragen der Wohnungsinhaber erforderlich ist, sollen sich die Prüfer vorher anmelden (vgl. Nr. 29 VV-WoBindG 1990). Über jede örtliche Kontrolle ist ein Prüfbericht zu fertigen und nach Auswertung zu den Bewilligungs- bzw. Wohnungsaktien zu nehmen. Die örtliche Kontrolle ist ausreichend, wenn jährlich ein Drittel des kontrollpflichtigen Wohnungsbestandes (vgl. Nr. 2.1) überprüft worden ist.

- 2.23** Die örtliche Kontrolle einer Wohnung ist nicht erforderlich, wenn der Verfügungsberechtigte ein Verzeichnis vorlegt, aus dem die Lage der Wohnung, der Name des Wohnungsinhabers und die Zahl der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen, der Tag des Bezuges und die Höhe der gezahlten Einzelmiete sowie die Vorauszahlung für Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen zu ersehen sind, und bei dem Vergleich dieser Angaben mit den bei der zuständigen Stelle vorliegenden Bewilligungs- und Wohnungsaktien und den Unterlagen des Einwohnermeldeamtes keine Abweichungen festgestellt werden. In dieser Weise darf eine Wohnung nicht in zwei aufeinanderfolgenden Kontrollzeiträumen (Nr. 2.22) überprüft werden.

- 2.24** Die Kontrolle kann mit meiner vorherigen Zustimmung mittels einer EDV/ADV-Anlage durchgeführt werden. Die Genehmigung wird erteilt, wenn durch die EDV/ADV-Anlage alle Belegungsveränderungen bei den öffentlich geförderten Wohnungen erfaßt und der zuständigen Stelle durch einen laufenden Änderungsdienst mitgeteilt werden. Daneben sind weiterhin jährlich 10 v. H. der kontrollpflichtigen Wohnungen durch Ortsbesichtigungen zu kontrollieren; Mietverzeichnisse reichen nicht aus.

3 Erfassung von Wohnungssuchenden

Zur Ausübung eines öffentlich-rechtlichen oder vertraglichen Besetzungsrechts (Nr. 4.22 VV-WoBindG 1990) hat die zuständige Stelle alle wohnberechtigten Wohnungssuchenden, die in ihrem Gebiet die Beschaffung oder Vermittlung einer Wohnung erbitten,

in einer Kartei mit den Merkmalen über den individuellen Wohnungsbedarf und die bisherige Wohnungsversorgung zu erfassen.

4 Berichterstattung

- 4.1** Über die Durchführung der Bestandskontrolle innerhalb eines Kalenderjahres ist der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Karl-Arnold-Platz 1, 4000 Düsseldorf, jährlich zum 1. April des folgenden Jahres zu berichten. Der Bericht soll die Zahl und Einstufung der für den Gesetzesvollzug eingesetzten Dienstkräfte angeben und den nur auf die Kontrolle entfallenden Anteil an ihrer Tätigkeit sowie den hierfür entstandenen Personal- und Sachkostenaufwand kennzeichnen.

Die unteren und oberen staatlichen Aufsichtsbehörden erhalten eine zusätzliche Ausfertigung des Jahresberichts. Der Bericht enthält die

- „Anlage 1“ – Wohnungsbestands-Statistik gemäß Nummer 1.2 –,
- „Anlage 2“ – Statistik zur Nutzung von Sozialwohnungen gemäß Nummer 4.2 Buchstaben a)–g) –,
- „Anlage 3“ – Wohnungssuchenden-Statistik gemäß Nummer 4.2 Buchstabe h) –.

Die erforderlichen Vordrucke werden von der Wohnungsbauförderungsanstalt rechtzeitig vor dem Berichtstermin den zuständigen Stellen übersandt.

- 4.2** In einer besonderen Nachweisung sind folgende Angaben zu machen:

- Zahl und Art der durchgeföhrten Kontrollen,
- Zahl und Art der festgestellten Verstöße,
- Zahl und Art der eingeleiteten Bereinigungsmaßnahmen,
- Fallzahl der festgesetzten und Gesamtbetrag der eingegangenen Geldleistungen nach § 25 Abs. 1,
- Höhe der vereinnahmten Verwaltungsgebühren und Bußgelder,
- Summe der Erst- und Wiederbelegungen im Berichtsjahr,
- Anzahl derjenigen Wohnungen des allgemeinen Wohnungsbestandes (vgl. Nummer 1.24 Buchstabe a), für die eine Freistellung zugunsten von Nichtwohnberechtigten im Berichtsjahr erteilt worden ist, und zwar unterschieden nach den Gründen der Freistellung
 - mit Rücksicht auf wohnungswirtschaftliche Verhältnisse (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1),
 - aufgrund berechtigter Interessen (§ 7 Satz 1 Halbsatz 2),
 - zugunsten von Angehörigen (§ 7 Abs. 2); WoBindG;

Freistellungen sind nicht anzugeben, soweit sie sich ausschließlich auf die angemessene Wohnunggröße, den Vorrang für Minderverdienende oder Vorbehalte zugunsten bestimmter Personengruppen (§§ 7 Abs. 1 Satz 3 und 22 Abs. 3 Buchstabe b) beziehen,

- Aufstellung über die erfaßten Wohnungssuchenden.

5 Verwaltungskostenbeitrag

- 5.1** Für die ordnungsgemäße Durchführung der Kontrolle erhält die zuständige Stelle von der Wohnungsbauförderungsanstalt einen Verwaltungskostenbeitrag. Der jährliche Verwaltungskostenbeitrag beträgt 5,- DM je Wohnung des allgemeinen Wohnungsbestandes (vgl. Nr. 1.24 Buchstabe a) am Ende des Berichtsjahres. Für Wohnungen, bei denen die Nachwirkungsfrist in Lauf gesetzt worden ist, wird kein Verwaltungskostenbeitrag gezahlt. Den Verwaltungskostenbeitrag zahlt die Wohnungsbauförderungsanstalt aus. Vor der Auszahlung ergeht eine entsprechende Mitteilung.

- 5.2** Der Verwaltungskostenbeitrag wird in dieser Höhe gezahlt, wenn bei Kontrollen nach

- a) Nummer 2.22 (dreijähriger Kontrollzeitraum) mindestens 50 v. H. des Prüfungssolls von einem Drittel des kontrollpflichtigen Wohnungsbestandes oder nach
- b) Nummer 2.24 (10jähriger Kontrollzeitraum) mindestens 95 v. H. des Prüfungssolls von 1/10 des kontrollpflichtigen Wohnungsbestandes

kontrolliert worden ist. Liegen die Kontrollen unter den genannten Prozentsätzen, so erfolgt weder eine anteilige Zahlung, noch wird bei nachgeholten Kontrollen der zuvor nicht ausgezahlte Verwaltungskostenbeitrag nachgezahlt. Liegt die Kontrolltätigkeit zwischen den genannten Prozentsätzen und 100 v. H. des Prüfungssolls, so wird der Verwaltungskostenbeitrag anteilig, maximal jedoch zu 100 v. H., gezahlt.

- 5.3 Nicht zu 100 v. H. ausgezahlte Verwaltungskostenbeiträge werden innerhalb des Kontrollzeitraumes – Angaben dazu sind in den Berichtsbögen ausgedruckt – nachgezahlt, sofern die Mindestwerte nach Nummer 5.2 erreicht worden sind. Ist am Ende des Kontrollzeitraumes bzw. beim Wechsel des Prüfungsmodus das Kontrollsoll des letzten Berichtsjahres nicht erreicht, werden keine Verwaltungskostenbeiträge nachgezahlt. Überträge von Kontrollen erfolgen nur innerhalb des Kontrollzeitraumes; wird ein Kontrollzeitraum mit Mehr- oder Minderkontrollen abgeschlossen, so hat dies keine Auswirkungen auf den anschließenden Kontrollzeitraum.
- 5.4 Die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen ist zu einer Rückforderung gezahlter Verwaltungskostenbeiträge berechtigt, wenn bei einer Prüfung durch den Landesrechnungshof, das Gemeindeprüfungsamt oder den Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr festgestellt wird, daß
 - a) die der jeweiligen Abrechnung zugrunde gelegte oder als kontrolliert gemeldete Wohnungszahl sich als unrichtig oder nicht nachweisbar erweist oder
 - b) die personellen oder sachlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Kontrolle während eines Berichtszeitraumes überwiegend nicht gegeben waren.

(zuständige Stelle)

Ort/Datum

Allgemeine Wohnberechtigungsbescheinigung Nr. _____

gültig bis zum _____
 zum Bezug einer Sozialwohnung nach §§ 4, 5 Wohnungsbundgesetz (WoBindG)

1. _____

ist berechtigt, mit den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung bis zu folgender Größe zu beziehen:

- 45 qm Wohnfläche — bei Alleinstehenden *)
 Wohnräume zuzüglich Arbeitsküche (bis 15 qm)
 und Nebenräume oder
 qm Wohnfläche — bei Mehrpersonenhaushalten *)
 2. Diese Wohnberechtigungsbescheinigung berechtigt — auch *) / nicht *) — zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung, für die die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1966 (maßgebend ist der Zeitpunkt des Zuganges des Bewilligungsbescheides) bewilligt worden sind.
 3. Diese Wohnberechtigungsbescheinigung berechtigt zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung, die nach den Auflagen im Bewilligungsbescheid dem Personenkreis

vorbehalten ist *).

4. Hinweise für den Gebrauch der Wohnberechtigungsbescheinigung:
 Der Wohnungssuchende übergibt diese Bescheinigung dem Verfügungsberechtigten vor dem Bezug der Wohnung.
 Der Verfügungsberechtigte hat zu prüfen,
 a) ob die angebotene Wohnung die unter Nr. 1 genannte Wohnungsgröße nicht überschreitet,
 b) ob die angebotene Wohnung vor oder nach dem 1. Januar 1966 mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde und gemäß Nr. 2 überlassen werden darf und
 c) ob die angebotene Wohnung nach den Auflagen des Bewilligungsbescheides einem bestimmten begünstigten Personenkreis vorbehalten ist und der Wohnungssuchende nach Nr. 3 zu diesem bestimmten begünstigten Personenkreis gehört.
 Der Verfügungsberechtigte hat die Wohnberechtigungsbescheinigung spätestens 2 Wochen nach dem Einzug des Mieters der örtlich zuständigen Stelle zu übersenden. Er kann hierzu das umseitige Formblatt verwenden. Die Wohnberechtigungsbescheinigung und die Bestätigung der Gebrauchsüberlassung werden von der örtlich zuständigen Stelle zu den Akten genommen, um die Unterlagen über die Nutzung öffentlich geförderter Wohnungen auf dem laufenden zu halten (§ 2 WoBindG).

DS

Im Auftrag

*) Nichtzutreffendes streichen.

Name und Anschrift des Verfügungsberechtigten

Ort / Datum

An den
Oberstadt-/Oberkreis-/
Stadt-/Gemeindedirektor *)

**Mitteilung
nach § 4 Abs. 6 WoBindG**

Betr.: Wohnung im Hause _____ (Ort) _____ (Straße) _____ (Haus-Nr.)

Erd-/ _____ Obergeschoß, rechts / mitte / links ;)

Bewilligungsbescheid Nr.: _____ vom _____ der _____

(Bewilligungsbehörde)

Die vorbezeichnete Wohnung habe ich dem umseitig aufgeführten Wohnungsuchenden zum Gebrauch überlassen.

Der Mieter ist am _____ mit den in der Bescheinigung angegebenen Familienangehörigen eingezogen.

Hinweis: Diese Mitteilung wird von der zuständigen Stelle zu den Akten genommen, um die Unterlagen über die Nutzung öffentlich geförderter Wohnungen auf dem laufenden zu halten (§ 2 WoBindG).

(Unterschrift des Mieters)

(Unterschrift des Verfügungsberechtigten)

Raum für Gebührenstempel

Anlage 3

(zuständige Stelle)

Ort/Datum

Wohnberechtigungsbescheinigung Nr. _____

gültig bis zum _____
zum Bezug einer Sozialwohnung nach §§ 4, 5 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

Ausfertigung für den Wohnungssuchenden

1. _____

ist berechtigt, mit den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen

die mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung im Hause

(Ort)

(Straße)

(Haus-Nr.)

(genaue Lage der Wohnung im Hause)

bestehend aus _____ Wohnräumen, Arbeits-/Wohnküche

und Nebenräumen mit insgesamt _____ qm Wohnfläche zu beziehen.

Diese Wohnberechtigungsbescheinigung wird erteilt aufgrund der Einverständniserklärung des

(Name und Anschrift des Verfügungsberechtigten)

vom _____

2. Der Wohnungssuchende übergibt diese Bescheinigung dem Verfügungsberechtigten vor dem Bezug der Wohnung.

Der Verfügungsberechtigte hat die Wohnberechtigungsbescheinigung spätestens 2 Wochen nach dem Einzug des Mieters der örtlich zuständigen Stelle zu übersenden. Er kann hierzu das umseitige Formblatt verwenden.

3. Die Wohnberechtigungsbescheinigung und die Bestätigung der Gebrauchsüberlassung werden von der örtlich zuständigen Stelle zu den Akten genommen, um die Unterlagen über die Nutzung öffentlich geförderter Wohnungen auf dem laufenden zu halten (§ 2 WoBindG).

Im Auftrag

DS

Name und Anschrift des Verfügungsberechtigten

Ort/Datum

An den
Oberstadt-/Oberkreis-/
Stadt-/Gemeindedirektor *)

**Mitteilung
nach § 4 Abs. 6 WoBindG**

Betr.: Wohnung im Hause _____
(Ort) _____ (Straße) _____ (Haus-Nr.)

Erd-/ _____ Obergeschoß, rechts / mitte / links ;)

Bewilligungsbescheid Nr.: _____ vom _____ der _____

(Bewilligungsbehörde)

Die vorbezeichnete Wohnung habe ich dem umseitig aufgeführten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen.

Der Mieter ist am _____ mit den in der Bescheinigung angegebenen Familienangehörigen eingezogen.

Hinweis: Diese Mitteilung wird von der zuständigen Stelle zu den Akten genommen, um die Unterlagen über die Nutzung öffentlich geförderter Wohnungen auf dem laufenden zu halten (§ 2 WoBindG).

(Unterschrift des Mieters)

(Unterschrift des Verfügungsberechtigten)

Raum für Gebührenstempel

Anlage 3

(zuständige Stelle)

Ort/Datum

Wohnberechtigungsbescheinigung Nr. _____

gültig bis zum _____
 zum Bezug einer Sozialwohnung nach §§ 4, 5 Wohnungsbundgesetz (WoBindG)

Ausfertigung für den Verfügungsberechtigten

1. _____

ist berechtigt, mit den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen

die mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung im Hause

(Ort)

(Straße)

(Haus-Nr.)

(genaue Lage der Wohnung im Hause)
 und Nebenräumen mit insgesamt _____ qm Wohnfläche zu beziehen.

Diese Wohnberechtigungsbescheinigung wird erteilt aufgrund der Einverständniserklärung des

(Name und Anschrift des Verfügungsberechtigten)

vom _____

2. Der Wohnungssuchende übergibt diese Bescheinigung dem Verfügungsberechtigten vor dem Bezug der Wohnung.

Der Verfügungsberechtigte hat die Wohnberechtigungsbescheinigung spätestens 2 Wochen nach dem Einzug des Mieters der örtlich zuständigen Stelle zu übersenden. Er kann hierzu das umseitige Formblatt verwenden.

3. Die Wohnberechtigungsbescheinigung und die Bestätigung der Gebrauchsüberlassung werden von der örtlich zuständigen Stelle zu den Akten genommen, um die Unterlagen über die Nutzung öffentlich geförderter Wohnungen auf dem laufenden zu halten (§ 2 WoBindG).

Im Auftrag

DS

Durchschrift an:
 (Verfügungsberechtigter)

Sie werden gebeten, den Einzug des Wohnungssuchenden innerhalb von 2 Wochen mitzuteilen. Sie können hierzu das Formblatt verwenden, das auf der Rückseite der Ihnen vom Wohnungssuchenden zu übergebenden Bescheinigung abgedruckt ist.

Im Auftrag

(zuständige Stelle)

Ort / Datum

Wohnberechtigungsbescheinigung im Bergarbeiterwohnungsbau Nr. _____

gültig bis zum _____
nach § 6 Bergarbeiterwohnungsbaugegesetz

1. _____

ist berechtigt, mit den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen

eine aus Mitteln des Treuhandvermögens für Wohnberechtigte im Kohlenbergbau oder aus öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen für Bergarbeiter geförderte Wohnung bis zu folgender Größe zu beziehen:

45 qm Wohnfläche

— bei Alleinstehenden *)

Wohnräume zuzüglich Arbeitsküche (bis 15 qm)
und Nebenräume oder

qm Wohnfläche

— bei Mehrpersonenhaushalten *)

2. Diese Wohnberechtigungsbescheinigung berechtigt zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung, die nach den Auflagen im Bewilligungsbescheid dem Personenkreis

vorbehalten ist *).

3. Hinweise für den Gebrauch der Wohnberechtigungsbescheinigung:

Der Wohnungsuchende übergibt diese Bescheinigung dem Verfügungsberechtigten vor dem Bezug der Wohnung.

Der Verfügungsberechtigte hat zu prüfen,

- a) ob die angebotene Wohnung die unter Nr. 1 genannte Wohnungsgröße nicht überschreitet und
- b) ob die angebotene Wohnung nach den Auflagen des Bewilligungsbescheides einem bestimmten begünstigten Personenkreis vorbehalten ist und der Wohnungsuchende nach Nr. 2 zu diesem bestimmten begünstigten Personenkreis gehört.

Der Verfügungsberechtigte hat die Wohnberechtigungsbescheinigung spätestens 2 Wochen nach dem Einzug des Mieters der örtlich zuständigen Stelle zu übersenden. Er kann hierzu das umseitige Formblatt verwenden. Die Wohnberechtigungsbescheinigung und die Bestätigung der Gebrauchsüberlassung werden von der örtlich zuständigen Stelle zu den Akten genommen, um die Unterlagen über die Nutzung öffentlich geförderter Wohnungen auf dem laufenden zu halten (§ 2 WoBindG).

DS

Im Auftrag

* Nichtzutreffendes streichen.

Name und Anschrift des Verfügungsberechtigten

Ort/Datum

An den
Oberstadt-/Oberkreis-/
Stadt-/Gemeindedirektor *)

**Mitteilung
nach § 4 Abs. 6 WoBindG**

Betr.: Wohnung im Hause _____
(Ort) _____ (Straße) _____ (Haus-Nr.)

Erd- / _____ Obergeschoß, rechts / mitte / links ;)

Bewilligungsbescheid Nr.: _____ vom _____ der _____

(Bewilligungsbehörde)

Die vorbezeichnete Wohnung habe ich dem umseitig aufgeführten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen.

Der Mieter ist am _____ mit den in der Bescheinigung angegebenen Familienangehörigen eingezogen.

Hinweis: Diese Mitteilung wird von der zuständigen Stelle zu den Akten genommen, um die Unterlagen über die Nutzung öffentlich geförderter Wohnungen auf dem laufenden zu halten (§ 2 WoBindG).

(Unterschrift des Mieters)

(Unterschrift des Verfügungsberechtigten)

II.

Landschaftsverband Rheinland

**Öffentliche Auslegung
des Entwurfs der Haushaltssatzung
des Landschaftsverbandes Rheinland
für das Haushaltsjahr 1990**

Bek. d. Landschaftsverbandes Rheinland v. 28. 11. 1989

Aufgrund des § 25 der Landschaftsverbandsordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1984 (GV. NW. S. 544) in Verbindung mit § 66 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475) – jeweils geändert durch das Rechtsbereinigungsgesetz vom 6. Oktober 1987 (GV. NW. S. 342) – wird bekanntgegeben, daß der Entwurf der Haushaltssatzung des Landschaftsverbandes Rheinland für das Haushaltsjahr 1990 mit ihren Anlagen montags bis freitags in der Zeit

T. vom 2. Januar bis 10. Januar 1990

jeweils von 8.00 Uhr bis 16.30 Uhr in Köln-Deutz, Landeshaus, Kennedy-Ufer 2, Zimmer 349, zur Einsichtnahme öffentlich ausliegt.

Gegen den Entwurf können Mitgliedskörperschaften oder deren Einwohner innerhalb einer Frist von einem Monat nach Beginn der Auslegung Einwendungen beim Direktor des Landschaftsverbandes Rheinland, Köln-Deutz, Landeshaus, Kennedy-Ufer 2, erheben.

Köln, den 28. November 1989

Der Direktor
des Landschaftsverbandes Rheinland

In Vertretung
Esser

– MBl. NW. 1989 S. 1737.

Landschaftsverband Westfalen-Lippe

**Öffentliche Auslegung
des Entwurfs der Haushaltssatzung
für das Haushaltsjahr 1990**

Bek. d. Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe
v. 7. 12. 1989

Aufgrund des § 25 der Landschaftsverbandsordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1984 (GV. NW. S. 544), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 1987 (GV. NW. S. 342), – SGV. NW. 2022 – in Verbindung mit § 66 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 1987 (GV. NW. S. 342), – SGV. NW. 2023 – wird bekanntgegeben, daß der Entwurf der Haushaltssatzung des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe für das Haushaltsjahr 1990 mit den Anlagen in der Zeit

vom 28. Dezember 1989 bis 8. Januar 1990

während der Dienststunden im Verwaltungsgebäude des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe in Münster, Landeshaus, Freiherr-vom-Stein-Platz 1, Block D, Zimmer 294, zur Einsichtnahme öffentlich ausliegt.

Gegen den Entwurf können Mitgliedskörperschaften oder deren Einwohner innerhalb einer Frist von einem Monat nach Beginn der Auslegung Einwendungen beim Direktor des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe in Münster, Landeshaus, Freiherr-vom-Stein-Platz 1, erheben.

Münster, den 7. Dezember 1989

Neseke

Direktor des Landschaftsverbandes
Westfalen-Lippe

– MBl. NW. 1989 S. 1737.

Hinweise**Inhalt des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen****Nr. 58 v. 8. 12. 1989**

(Einzelpreis dieser Nummer 3,70 DM zuzügl. Portokosten)

Glied-Nr.	Datum		Seite
223	14. 11. 1989	Achte Verordnung zur Änderung der Vergabeverordnung NW	610
	14. 11. 1989	Verordnung über die Festsetzung von Zulassungszahlen und die Vergabe von Studienplätzen an Studienanfänger für das Sommersemester 1990	610
	14. 11. 1989	Verordnung über die Festsetzung von Zulassungszahlen und die zentrale Vergabe von Studienplätzen im ersten Fachsemester des klinischen Teils des Studiengangs Medizin für das Sommersemester 1990	617

– MBl. NW. 1989 S. 1738.

Nr. 59 v. 11. 12. 1989

(Einzelpreis dieser Nummer 3,70 DM zuzügl. Portokosten)

Glied-Nr.	Datum		Seite
	28. 11. 1989	Gesetz über die Feststellung eines Dritten Nachtrags zum Haushaltspol des Landes Nordrhein-Westfalen für das Haushaltsjahr 1989 (Drittes Nachtragshaushaltsgesetz 1989)	620

– MBl. NW. 1989 S. 1738.

Nr. 60 v. 12. 12. 1989

(Einzelpreis dieser Nummer 1,85 DM zuzügl. Portokosten)

Glied-Nr.	Datum		Seite
232	15. 11. 1989	Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO)	632

– MBl. NW. 1989 S. 1738.

**Einzelpreis dieser Nummer 8,90 DM
zuzügl. Porto- und Versandkosten**

Bestellungen, Anfragen usw. sind an den A. Bagel Verlag zu richten. Anschrift und Telefonnummer wie folgt für Abonnementsbestellungen: Grafenberger Allee 100, Tel. (0211) 68 88/238 (8.00-12.30 Uhr), 4000 Düsseldorf 1

Bezugspreis halbjährlich 81,40 DM (Kalenderhalbjahr). Jahresbezug 162,80 DM (Kalenderjahr), zahlbar im voraus. Abstellungen für Kalenderhalbjahresbezug müssen bis zum 30. 4. bzw. 31. 10. für Kalenderjahresbezug bis zum 31. 10. eines jeden Jahres beim A. Bagel Verlag vorliegen.

Reklamationen über nicht erfolgte Lieferungen aus dem Abonnement werden nur innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Erscheinen anerkannt.

In den Bezugs- und Einzelpreisen ist keine Umsatzsteuer i. S. d. § 14 UStG enthalten.
Einzelbestellungen: Grafenberger Allee 100, Tel. (0211) 68 88/241, 4000 Düsseldorf 1

Von Vorabeinsendungen des Rechnungsbetrages – in welcher Form auch immer – bitten wir abzusehen. Die Lieferungen erfolgen nur aufgrund schriftlicher Bestellung gegen Rechnung. Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer beim A. Bagel Verlag vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Haroldstraße 5, 4000 Düsseldorf 1
Herstellung und Vertrieb im Namen und für Rechnung des Herausgebers: A. Bagel Verlag, Grafenberger Allee 100, 4000 Düsseldorf 1
Druck: TSB Tiefdruck Schwann-Bagel, Düsseldorf und Mönchengladbach

ISSN 0177-3569