

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

13. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 9. September 1960	Nummer 100
--------------	---	------------

Inhalt

I.

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

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
2370	24. 8. 1960	RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau Erteilung der Bescheinigung über den Betrag einer Mieterhöhung nach § 30 b Abs. 2 I. WoBauG . . .	2361

II.

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

Hinweis für die Bezieher des Ministerialblattes

Änderung der Bezugspreise und der Einzelvertriebspreise mit Wirkung vom 1. Oktober 1960 . . . 2383/84

I.

2370

Erteilung der Bescheinigung über den Betrag einer Mieterhöhung nach § 30 b Abs. 2 I. WoBauG

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 24. 8. 1960 — III A 1 — 4.00 — 1321/60

I. Allgemeines

1. Das Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht v. 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389) ist am 1. Juli 1960 in Kraft getreten. Durch dieses Gesetz sind unter anderem die mietpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes i. d. F. d. Bek. v. 25. August 1953 (BGBl. I S. 1047) für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau durch Einfügung der neuen §§ 30 a bis 30 c geändert worden. Nach diesen neuen Vorschriften kann der Vermieter von öffentlich gefördertem Wohnraum, der nach dem 1. 1. 1950 bezugsfertig geworden ist, und für den die öffentlichen Mittel erstmalig bis zum 31. 12. 1956 bewilligt worden sind, neben der in § 30 a I. WoBauG mit Wirkung vom 1. 7. 1960 an vorgesehenen Mieterhöhung von 0,10 DM je qm Wohnfläche im Monat mit Wirkung frühestens vom 1. 10. 1960 an eine weitere Mieterhöhung um äußerstenfalls weitere 0,10 DM je qm Wohnfläche im Monat nach den Vorschriften des § 30 b I. WoBauG durchführen. Voraussetzung hierfür ist jedoch u. a., daß ihm die in § 1 der Verordnung zur Durchführung des § 30 b des Ersten Wohnungsbaugesetzes (DV § 30 b I. WoBauG) vom 5. Juli 1960 (GV. NW. S. 209) bezeichnete Stelle auf Antrag eine Bescheinigung darüber ausstellt, in welcher Höhe eine bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht berücksichtigte Verzinsung der Eigenleistung nachgeholt werden kann. Entsprechendes gilt nach § 6 Abs. 1 des Zweiten Bundesmietengesetzes für die Mieterhöhung bei öffentlich gefördertem Wohnraum, der zwischen dem 21. 6. 1948 und dem 31. 12. 1949 bezugsfertig geworden ist.

Nachdem der Bundesminister für Wohnungsbau mit einem Schnellbrief vom 6. 8. 1960 — I A 4 — G 103 a/

14/60 —, der in der Anlage (Anlage 4) zu Ihrer Unterrichtung abschriftlich beigelegt ist, zu einigen sich aus den gesetzlichen Vorschriften ergebenden Zweifelsfragen Stellung genommen hat, wird nunmehr zur Durchführung des Bescheinigungsverfahrens das Nachfolgende bestimmt.

II. Voraussetzungen für die Erteilung einer Bescheinigung nach § 30 b Abs. 2 I. WoBauG

2. Bescheinigungen nach § 30 b Abs. 2 I. WoBauG können von der zuständigen Stelle (vgl. Nr. 4) nur bei Vorliegen folgender Voraussetzungen erteilt werden:

a) Es muß sich um öffentlich geförderten Wohnraum handeln, der nach dem 21. 6. 1948 bezugsfertig geworden ist, und für den die öffentlichen Mittel erstmalig bis zum 31. 12. 1956 bewilligt worden sind.

b) Der Bewilligung der öffentlichen Mittel muß eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine ähnliche Berechnung (Wirtschaftsberechnung, Ertragsberechnung) zugrunde gelegen haben, d. h. die Wirtschaftlichkeitsberechnung oder die ähnliche Berechnung muß für die Bewilligung der öffentlichen Mittel von Bedeutung gewesen sein (vgl. die Ausführungen hierzu im Schnellbrief vom 6. 8. 1960). Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine ähnliche Berechnung ist für die Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht von Bedeutung gewesen, wenn sie in den der Förderung des betreffenden Bauvorhabens zugrunde liegenden Förderungsbestimmungen nicht gefordert worden ist (vgl. Nr. 3).

Hat der Bewilligung der öffentlichen Mittel nur eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsberechnung (Wirtschaftsberechnung, Ertragsberechnung) zugrunde gelegen und sind die Höhe der bewilligten öffentlichen Mittel, der Zins- oder Tilgungssatz für die öffentlichen Mittel oder die Miete (Einzelmiete, Durchschnittsmiete, durchschnittlicher Mietbetrag, Mietwert) erst auf Grund einer endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ähnlichen Berechnung ermittelt oder förmlich festgesetzt worden, so ist bei der Ermittlung des „Betrages einer Mieterhöhung“ im Sinne des § 30 b Abs. 2 I. WoBauG

von dieser endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ähnlichen Berechnung auszugehen.

- c) In der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ähnlichen Berechnung nach Buchst. b) muß eine Eigenleistung ausgewiesen oder aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den ausgewiesenen Gesamtkosten einerseits und den ausgewiesenen Fremdfinanzierungsmitteln andererseits errechenbar sein. Haben sich die Gesamtkosten des Bauvorhabens nach der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel gegenüber der bei der Bewilligung zugrunde gelegten Berechnung erhöht, ohne daß der Bauherr diese Gesamtkostenerhöhung zu vertreten hat, und sind die erhöhten Gesamtkosten nicht schon in einer Berechnung nach Buchst. b) Abs. 2 berücksichtigt worden, so ist die zur Deckung der Gesamtkostenerhöhung in Anspruch genommene echte Eigenleistung bei der Ermittlung des „Betrages einer Mieterhöhung“ nunmehr zu berücksichtigen. Das gleiche gilt für die Zinsen (nicht den Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen) für Fremdmittel, die zur Deckung der Gesamtkostenerhöhung in Anspruch genommen worden sind, soweit sie zu den Finanzierungsmitteln rechnen, die nach § 15 Abs. 4 I. BVO als Ersatz der Eigenleistung anerkannt werden konnten.
 - d) Für die in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Buchst. b) ausgewiesene oder errechenbare echte Eigenleistung dürfen in der Berechnung Zinsen entweder nicht oder nur in einer Höhe von weniger als 4 v. H. jährlich angesetzt worden sein. Das gleiche gilt, wenn in der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ähnlichen Berechnung zwar Zinsen für die echte Eigenleistung angesetzt worden sind, wenn aber diese Zinsen dem Bauherrn tatsächlich deshalb nicht zufließen, weil sich auch nach Herabsetzung des Zinssatzes für das bewilligte öffentliche Baudarlehen noch ein Fehlbetrag ergab (vgl. Nr. 12 Buchst. a). Dabei ist es ohne Bedeutung, ob nach den der erstmaligen Bewilligung zugrunde liegenden Förderungsbestimmungen ein Ansatz von Zinsen für die echte Eigenleistung überhaupt nicht oder nur in einer Höhe von weniger als 4 v. H. jährlich zulässig war, ob der Bauherr ausdrücklich oder stillschweigend auf den Ansatz von Eigenleistungszinsen ganz oder teilweise verzichtet hat oder ob die Bewilligungsbehörde von sich aus den Ansatz von Eigenleistungszinsen ganz oder teilweise herabgesetzt hat. Satz 1 gilt entsprechend für die Zinsen von Finanzierungsmitteln im Sinne des § 15 Abs. 4 I. BVO, die zur Deckung von Gesamtkostenerhöhungen in Anspruch genommen worden sind, soweit für ein derartiges Finanzierungsmittel nicht die vollen hierauf zu erbringenden Zinsen, höchstens jedoch 4 v. H. des Ursprungskapitals, in der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ähnlichen Berechnung angesetzt oder anerkannt worden sind.
3. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine ähnliche Berechnung ist in den nachfolgenden Förderungsbestimmungen nicht gefordert worden und hat somit der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht zugrunde gelegen:
- a) Bestimmungen über die Gewährung einer Übergangsbeihilfe für die Instandsetzung von Bergarbeiterwohnungen v. 10. 7. 1948 — III C 2 — 360 (54) Tgb.Nr. 7015/48 — (MBl. NW. S. 343);
 - b) Bestimmungen über die Gewährung einer Übergangsbeihilfe für die Instandsetzung von Wohnungen in Wohnhäusern und Gebäuden mit gemischter Zweckbestimmung vom 23. 9. 1948 — III C 1 — 353/21 (52/53) Tgb.Nr. 8273/48 (MBl. NW. S. 508);
 - c) Bestimmungen über die Gewährung einer Übergangsbeihilfe für die Fertigstellung von Kleinwohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungskreise vom 27. 9. 1948 (n. v.) — III C 2 — (50) Tgb.Nr. 8333/48;
 - d) Bestimmungen über die Förderung der Wohnraumbeschaffung für Flüchtlinge v. 5. 1. 1949 (MBl. NW. S. 21), wenn das Bauvorhaben ausschließlich
- mit verlorenen Zuschüssen nach diesen Bestimmungen gefördert worden ist;
- e) Bestimmungen über die Förderung der Fertigstellung von Kleinwohnungen v. 31. 12. 1949 — III B 4 — 301.6 (61) Tgb.Nr. 10522/49 (MBl. NW. 1950 S. 196), wenn der Bauherr auf die Zinsherabsetzung für das beantragte Landesdarlehen verzichtet hatte und daher nach Ziff. VIII Nr. 1 Satz 2 dieser Bestimmungen die Einreichung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht erforderlich war;
 - f) Bestimmungen über die Förderung des Um- und Ausbaues von bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie der Teilung von Wohnungen v. 31. 12. 1949 — III B 2 — 310. (52) Tgb.Nr. 10523/49 (MBl. NW. 1950 S. 437), wenn entweder
 - aa) das Bauvorhaben gemäß Abschn. B Ziff. II dieser Bestimmungen ausschließlich mit verlorenen Zuschüssen gefördert worden ist oder
 - bb) der Bauherr auf die Herabsetzung des Zinssatzes für das aus Mitteln des Landes gewährte Darlehen verzichtet hatte und daher nach Abschn. C Ziff. II Abs. 4 dieser Bestimmungen die Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht erforderlich war;
 - g) Bestimmungen über die Gewährung von Landeszuschüssen zu Wohnungsbauten vom 13. 6. 1950 (MBl. NW. S. 683), wenn das Bauvorhaben ausschließlich mit verlorenen Zuschüssen nach diesen Bestimmungen gefördert worden ist;
 - h) Bestimmungen über die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung sowie durch Um- und Ausbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WAB) v. 27. 1. 1951 (MBl. NW. S. 222), wenn
 - aa) das Wiederaufbaudarlehen nach Nr. 95 WAB im abgekürzten Verfahren bewilligt worden ist oder
 - bb) es sich um ein Wiederherstellungsvorhaben nach Nr. 1 Abs. 1 Buchst. d) WAB gehandelt hat und der Bauherr sich zur vollen Verzinsung des Wiederaufbaudarlehens in Höhe von 4,5 v. H. jährlich verpflichtet hatte (Nr. 95 Abs. 4 WAB);
 - i) Bestimmungen über die Gewährung von Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital im Lande Nordrhein-Westfalen v. 10. 3. 1951 (MBl. NW. S. 581), wenn das Bauvorhaben gemäß Abschn. A Ziff. II Nr. 2 Satz 2 dieser Bestimmungen ausnahmsweise nicht auch mit einem nachstelligen Landesdarlehen gefördert worden ist.

III. Bescheinigungsverfahren

4. Für die Entgegennahme von Anträgen auf Erteilung einer Bescheinigung nach § 30 b I. WoBauG und für die Entscheidung über diese Anträge sind nach § 1 der Verordnung v. 5. 7. 1960 (Bezug zu b) zuständig:

- a) die kreisfreien Städte, die Landkreise und die nach § 2 Abs. 2 WoBauFördNG zu Bewilligungsbehörden erklärten Ämter und kreisangehörigen Gemeinden, in deren Bezirk das Gebäude liegt, soweit es sich nicht um Wohnungen handelt, die im Rahmen des Bergarbeiterwohnungsbaues gefördert worden sind,
- b) für die im Rahmen des Bergarbeiterwohnungsbaues geförderten Wohnungen die Bewilligungsbehörden, die die Bergarbeiterwohnungsbaumittel für das Bauvorhaben erstmalig bewilligt haben.

Der Antrag ist unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters unmittelbar bei der in Satz 1 genannten Stelle zu stellen.

5. Die in Nr. 4 Satz 1 genannte Stelle hat zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung nach § 30 b Abs. 2 I. WoBauG vorliegen und ggf. den „Betrag einer Mieterhöhung“ im Sinne des § 30 b Abs. 1 I. WoBauG unter Verwendung des Berechnungsbogens zu berechnen. Der Prüfung des Antrages und

der Berechnung des Betrages einer Mieterhöhung sind die Bewilligungsakten und die Angaben des Antragstellers im Antrage zugrunde zu legen. Es ist keine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen (vgl. RdSchr. v. 6. 8. 1960).

6. Die in Nr. 4 Satz 1 genannten Stellen sind in der Regel die gleichen Stellen, denen nach § 1 Abs. 2 der Sechsten Durchführungsverordnung zum Gesetz zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung (6. DV-WoBauFördNG) v. 19. August 1959 (GV. NW. S. 137) i. Verb. mit den Bestimmungen der Nrn. 11 ff. d. RdErl. v. 12. 11. 1959 (MBI. NW. S. 2940/SMBI. NW. 2370) betr. Übertragung von Aufgaben auf dem Gebiete des Wohnungs- und Kleinsiedlungswesens für Bauvorhaben, die erstmalig vor dem 1. 4. 1958 öffentlich gefördert worden sind, die Bewilligungsakten für Bauvorhaben übertragen worden sind, für die eine Mieterhöhung nach § 30 b I. WoBauG in Betracht kommen könnte. Ist die Übertragung von Bewilligungsakten auf diese Stellen gemäß Nrn. 13 und 14 d. RdErl. v. 12. 11. 1959 für Bauvorhaben noch nicht durchgeführt, für die nunmehr ein Antrag gemäß § 30 b Abs. 2 I. WoBauG gestellt wird, so ist die Übertragung unverzüglich nach Eingang des Antrages auf Erteilung einer Bescheinigung gemäß § 30 b I. WoBauG zu veranlassen.

Ist die Übertragung von Bewilligungsakten für Bauvorhaben, für die ein Antrag nach § 30 b I. WoBauG gestellt wird, auf die in Abs. 1 genannte Stelle nicht vorgesehen (vgl. Nr. 12 des RdErl. v. 12. 11. 1959), so ist die Bewilligungsakte unverzüglich nach Eingang des Antrages auf Erteilung einer Bescheinigung gemäß § 30 b I. WoBauG von der Bewilligungsbehörde, die die öffentlichen Mittel für das betreffende Bauvorhaben erstmalig bewilligt hat, anzufordern. Sie ist der Bewilligungsbehörde nach der Entscheidung über den Antrag wieder zurückzugeben.

7. Die Angaben des Antragstellers im Antrage sind nur nachzuprüfen, wenn sich Zweifel an ihrer Richtigkeit erheben. In Zweifelsfällen hat grundsätzlich der Antragsteller die Richtigkeit seiner Angaben nachzuweisen.

8. Bei der Berechnung des „Betrages der Mieterhöhung“ im Sinne des § 30 b I. WoBauG nach dem anliegenden Berechnungsbogen ist zunächst der Betrag der Verzinsung der Eigenleistung/Ersatzeigenleistung zu ermitteln, der dem Vermieter der öffentlich geförderten Wohnungen nach den Vorschriften der I. Berechnungsverordnung i. Verb. mit § 30 b I. WoBauG zustehen würde. Auszugehen ist dabei grundsätzlich von der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ähnlichen Berechnung, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegen hat.

- a) Bei Bauvorhaben, für die nach den der Förderung zugrunde liegenden Bestimmungen keine Schlußabrechnung mit einer endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen und anzuzeigen war (vgl. für die im „Vereinfachten Verfahren“ nach Nrn. 98 ff. WBB geförderten Vorhaben die Bestimmungen der Nr. 103 Satz 2 WBB), ist dies die Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ähnliche Berechnung, die dem Antrage auf Bewilligung der öffentlichen Mittel beizufügen war. Hier ist von den Ansätzen in der Berechnung auszugehen, die von der Bewilligungsbehörde bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel anerkannt worden sind.

Ist in diesen Fällen jedoch nachträglich dennoch eine endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung (vgl. z. B. Ziff. I Nr. 2 Abs. 3 d. RdErl. v. 7. 3. 1958 — MBI. NW. S. 604 / SMBI. NW. 2370 — betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Nachträgliche Umstellung des vereinfachten auf das normale Bewilligungsverfahren nach Maßgabe der bis zum 31. 12. 1956 geltenden Wohnungsbaubestimmungen v. 31. 3. 1954 — WBB — MBI. NW. S. 679) oder ist nur eine endgültige Ertragsberechnung (vgl. z. B. für die im „Vereinfachten Verfahren“ geförderten Bauvorhaben die Bestimmung der Nr. 37 Abs. 3 WBB) aufgestellt, der Bewilligungsbehörde vorgelegt und von ihr anerkannt worden, so sind der Berechnung des Betrages der Mieterhöhung die Kostenansätze der endgültigen Berechnung zugrunde zu legen.

- b) War nach den der Förderung des Bauvorhabens zugrunde liegenden Förderungsbestimmungen eine Schlußabrechnung aufzustellen, der Bewilligungsbehörde die Aufstellung der Schlußabrechnung anzuzeigen und zugleich eine endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ähnliche Berechnung vorzulegen, so ist bei der Berechnung des Betrages der Mieterhöhung von den Kostenansätzen auszugehen, die in dieser endgültigen Berechnung enthalten und von der Bewilligungsbehörde anerkannt oder nicht beanstandet worden sind. Von später aufgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder ähnlichen Berechnungen ist im allgemeinen nur dann auszugehen, wenn sie auf Grund einer Beanstandung der Schlußabrechnungsanzeige und der ihr beigefügten endgültigen Berechnung neu aufgestellt und nunmehr von der Bewilligungsbehörde anerkannt oder nicht mehr beanstandet worden sind.

Ist auf Grund d. RdErl. v. 14. 3. 1953 (MBI. NW. S. 483) betr. Verzinsung öffentlicher Wohnungsbaukreditdarlehen; hier: Wirtschaftlichkeitsberechnung für die vor Inkrafttreten der WAB wiederaufgebauten bzw. wiederhergestellten Wohngebäude und Wohnungen in Gebäuden mit gemischter Zweckbestimmung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt worden, so sind der Berechnung des Betrages der Mieterhöhung die Kostenansätze in der auf Grund d. vorgenannten RdErl. aufgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde zu legen, da diese Wirtschaftlichkeitsberechnung erst als eine endgültige, das Bewilligungsverfahren abschließende Berechnung anzusehen ist. Das gleiche gilt in den Fällen, in denen auf Grund der Ziff. II d. RdErl. v. 7. 3. 1958 nachträglich das normale Bewilligungsverfahren auf das vereinfachte Bewilligungsverfahren umgestellt worden ist.

- c) Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen, die auf Grund d. RdErl. v. 27. 10. 1958 (MBI. NW. S. 2384 / SMBI. NW. 2370) betr. Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Bauvorhaben, für die die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1957 bewilligt worden sind, aufgestellt werden, sind der Berechnung des „Betrages der Mieterhöhung“ im Sinne des § 30 b I. WoBauG nicht zugrunde zu legen. Jedoch ist die auf Grund einer solchen Teilwirtschaftlichkeitsberechnung vorgenommene Senkung des Zinssatzes für das öffentliche Baudarlehen im Berechnungsbogen unter Ziff. II Nr. 2 zu berücksichtigen (vgl. auch nachfolgende Nr. 12).

9. Für die Berechnung des „Betrages einer Mieterhöhung“ im Sinne des § 30 b Abs. 1 I. WoBauG sind auf Grund der der Bewilligung zugrunde liegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung oder der ähnlichen Berechnung (Nr. 8) zunächst die Eigenleistungszinsen zu ermitteln, die dem Antragsteller in § 30 b Abs. 1 Satz 1 I. WoBauG zugebilligt werden. Dieser Zinsbetrag ist in Höhe von 4 % jährlich von dem Gesamtbetrag der echten Eigenleistung zu berechnen, und zwar in den Fällen, in denen bei Gebäuden mit öffentlich gefördertem Wohnraum und sonstigem Raum eine Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt worden ist (Regelfall), ohne Rücksicht darauf, ob die echte Eigenleistung zur Deckung der auf den öffentlich geförderten Wohnraum oder zur Deckung der auf den sonstigen Raum (nicht öffentlich geförderter Wohnraum oder anderen als Wohnzwecken dienender Raum) entfallenden Gesamtkosten verwendet worden ist. Die Eigenleistungszinsen sind auch dann mit einem einheitlichen Zinssatz von 4 % jährlich anzusetzen, wenn sie in der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder der ähnlichen Berechnung für einen Teil der echten Eigenleistung (z. B. für den Teil der echten Eigenleistung, der 15 % der Gesamtkosten übersteigt) mit einem höheren Zinssatz angesetzt worden sein sollten (vgl. RdSchr. v. 6. 8. 1960).

10. Für die Berechnung des Betrages einer Mieterhöhung wird ein Ansatz von Zinsen für die echte Eigenleistung bzw. von Zinsen für die Ersatzeigenleistungen, die zur Deckung nachträglicher Kostenerhöhungen in Anspruch genommen worden sind, nur in den Fällen in Betracht kommen, in denen der „endgültigen“ Bewilligung der öffentlichen Mittel keine „endgültige“ Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ähnliche Berechnung zugrunde

gelegen hat, obwohl sich die der Erteilung des Bewilligungsbescheides zugrunde gelegten Gesamtkosten bis zur Fertigstellung des betreffenden Bauvorhabens tatsächlich erhöht hatten. Als „fertiggestellt“ ist dabei das Bauvorhaben anzusehen, wenn die letzten Arbeiten, die erforderlich waren, um das Gebäude nach dem von der Bewilligungsbehörde anerkannten Bauplan und der von ihr anerkannten Baubeschreibung zu errichten, durchgeführt worden sind. Der vorstehend verwendete Begriff „Fertigstellung“ ist daher nicht dem Begriff „Bezugsfertigstellung“ gleichzusetzen, denn bezugsfertig kann ein Bauvorhaben auch schon dann sein, wenn z. B. noch der in der Baubeschreibung vorgesehene Außenputz anzubringen ist oder wenn in der Baubeschreibung vorgesehene Arbeiten noch erbracht werden müssen, deren Kosten zu den „Kosten der Außenanlagen“ gehören.

Macht der Antragsteller „Mehrkosten“ im Sinne des § 30 b Abs. 1 Satz 2 I. WoBauG geltend, so hat er noch jetzt nachzuweisen, daß tatsächlich eine Erhöhung der Gesamtkosten eingetreten ist und daß weder er noch ggf. sein Rechtsvorgänger (Bauherr) diese Kosten-erhöhung zu vertreten hat.

Eine Erhöhung der Gesamtkosten, die eingetreten ist, nachdem das Bauvorhaben im Sinne des Abs. 1 fertiggestellt ist, rechtfertigt eine auf § 30 b Abs. 1 I. WoBauG gestützte Mietpreiserhöhung nicht. Das gilt insbesondere für die nach der Fertigstellung des Bauvorhabens später noch entstehenden Kosten baulicher Verbesserungen, die den Gebrauchswert der öffentlich geförderten Wohnungen auf die Dauer erhöht haben. Kostenerhöhungen, die von der Bewilligungsbehörde bei der Prüfung der Schlußabrechnungsanzeige oder der Prüfung der Schlußabrechnung selbst ausdrücklich nicht anerkannt worden sind, können vom Antragsteller nicht erneut geltend gemacht werden und sind daher bei der Berechnung des Betrages der Mieterhöhung nicht zu berücksichtigen.

11. Für die echten Eigenleistungen, die zur Deckung anererkennungsfähiger Mehrkosten (Nr. 10) in Anspruch genommen worden sind, sind Zinsen gemäß Nr. 9 anzusetzen. Sind anererkennungsfähige Mehrkosten durch Finanzierungsmittel gedeckt worden, die zu den in § 15 Abs. 4 I. BVO aufgeführten Finanzierungsmitteln rechnen, so sind hierfür Zinsen in der nachweislich zu erbringenden Höhe, höchstens aber 4% des Ursprungskapitals anzusetzen. Die Vorschrift des § 17 Abs. 4 I. BVO über den ausnahmsweisen Ansatz von Tilgungsbeträgen als sog. fiktive Kapitalkosten findet für die Berechnung des „Betrages einer Mieterhöhung“ im Sinne des § 30 b Abs. 1 I. WoBauG keine Anwendung (vgl. RdSchr. v. 6. 8. 1960).

Anlage 4

12. Von dem Gesamtbetrag der dem Antragsteller zustehenden Zinsen für echte Eigenleistungen und Ersatzeigenleistungen (Nrn. 9 bis 11) sind die Eigenleistungszinsen abzuziehen, die dem Antragsteller mit den Mieterträgen tatsächlich zufließen. Dies sind:

- Zinsen für echte Eigenleistungen, die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde liegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einer ähnlichen Berechnung (vgl. Nr. 8) tatsächlich angesetzt worden sind; ergibt sich jedoch, daß der angesetzte Betrag der Eigenleistungszinsen dem Antragsteller mit den Mieterträgen deshalb nicht zufließt, weil die Wirtschaftlichkeitsberechnung oder die ähnliche Berechnung auch bei Ansatz von Zinsen für das gewährte öffentliche Baudarlehen in Höhe des heute zu entrichtenden Zinssatzes noch einen Minderertrag ausweist, so ist der tatsächlich angesetzte Betrag der Eigenleistungszinsen um diesen Minderertrag zu kürzen;
- Mehrerträge, die sich nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ähnlichen Berechnung bei Ansatz von Zinsen für das öffentliche Baudarlehen in Höhe des heute zu entrichtenden Zinssatzes ergeben;
- Zinsbeträge für echte Eigenleistungen und Zinsbeträge für solche Ersatzeigenleistungen, die zur Deckung anererkennungsfähiger Mehrkosten (Nr. 10) in Anspruch genommen worden sind, wenn und soweit diese Zinsbeträge nach den Angaben des Antragstellers im Antrage (vgl. Nr. 7) bereits in einer Mieterhöhung nach § 10 bzw. § 13 Abs. 4

des Ersten Bundesmietengesetzes, nach § 3 der Preisstoppverordnung oder nach § 29 bzw. § 32 I. WoBauG i. Verb. mit § 17 der Mietenverordnung berücksichtigt worden sind.

13. Bei Wohngebäuden, die nur öffentlich geförderten Wohnraum enthalten, ist der Betrag, der sich durch Abzug der dem Antragsteller zufließenden Eigenleistungszinsen (Nr. 12) von den ihm zustehenden Eigenleistungszinsen (Nrn. 9 bis 11) ergibt, der in der Bescheinigung nach § 30 b I. WoBauG auszuweisende Betrag. Für diese Bescheinigung ist das anliegende Muster zu verwenden.

Enthält das Wohngebäude neben öffentlich gefördertem Wohnraum aber auch nicht öffentlich geförderten Wohnraum und/oder anderen als Wohnzwecken dienenden Raum und ist die „der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde liegende Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ähnliche Berechnung“ keine Teil-Wirtschaftlichkeitsberechnung, sondern eine Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung (Regelfall; vgl. auch Nr. 8 Buchst. c), so ist der Betrag, der sich durch Abzug der dem Antragsteller zufließenden Eigenleistungszinsen von den ihm zustehenden Eigenleistungszinsen ergibt, auf den öffentlich geförderten Wohnraum einerseits und den sonstigen Raum andererseits aufzuteilen. Der Aufteilung ist in sinngemäßer Anwendung des § 30 b Abs. 1 Satz 3 erster Halbsatz I. WoBauG das Verhältnis der Mieterträge (jedoch ohne Umlagen und Vergütungen) zugrunde zu legen, die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde liegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung oder der ähnlichen Berechnung ausgewiesen sind.

14. Der Bescheinigung gemäß § 30 b I. WoBauG ist eine Abschrift der Berechnung des Betrages der Mieterhöhung (Abschrift des Berechnungsbogens) beizufügen.

IV. Kostentragung

15. Die Kosten, die den in Nr. 4 Abs. 1 genannten Stellen für die Durchführung des Bescheinigungsverfahrens und die Erteilung der Bescheinigung nach § 30 b I. WoBauG entstehen, sind durch die nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Verwaltungskostenbeiträgen an die Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (Verwaltungskostenbestimmungen — VerwKB)“ v. 6. 7. 1959 (MBL. NW. S. 1705 / SMBl. NW. 2370) mit den Änderungen v. 11. 5. 1960 (MBL. NW. S. 1457 / SMBl. NW. 2370) getroffene Kostenregelung nicht abgedeckt. Da die Erteilung einer Bescheinigung nach § 30 b I. WoBauG als eine Amtshandlung im Sinne des § 1 Abs. 1 der Verwaltungsgebührenordnung (VGO) i. d. F. d. Bek. v. 19. 5. 1934 (Gesetzsamml. S. 261) anzusehen ist, sind vielmehr die bei der Durchführung des § 30 b I. WoBauG entstehenden Kosten durch eine vom Antragsteller bei der Antragstellung zu entrichtende Gebühr zu decken, die den in Nr. 4 Abs. 1 genannten Stellen zufließt. Die für diese Fälle in Nr. 30 Abschn. II des der Verwaltungsgebührenordnung anliegenden Gebührentarifs vorgesehenen Gebühren bitte ich im Interesse einer einheitlichen Handhabung im Lande Nordrhein-Westfalen wie folgt zu staffeln:

Bei Gebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit

1 bis 3 öffentlich geförderten Wohnungen	10,— DM
4 bis 10 „ „ „	20,— DM
11 bis 50 „ „ „	30,— DM
mehr als 50 „ „ „	50,— DM.

V. Berichterstattung

16. Bis zum 20. Januar 1961 bitte ich mir darüber zu berichten, wieviel Bescheinigungen nach § 30 b I. WoBauG erteilt worden sind

- für öffentlich geförderte Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger und freier Wohnungsunternehmen,
- für öffentlich geförderte Wohnungen im Eigentum privater Bauherren.

VI. Inkrafttreten

17. Dieser RdErl. tritt mit dem Tage seiner Bekanntgabe im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen in Kraft. Er ist auch auf die Anträge auf Erteilung einer Bescheinigung nach § 30 b I. WoBauG anzuwenden, die bis zum Inkrafttreten dieses RdErl. bei den in Nr. 4 Abs. 1 genannten Stellen eingegangen sind.

Bezug: a) § 30 b Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung des Artikels V Nr. 1 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht v. 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 389);

b) Verordnung zur Durchführung des § 30 b des Ersten Wohnungsbaugesetzes (DV § 30 b I. WoBauG) v. 5. 7. 1960 (GV. NW. S. 209).

An die Gemeinden und Gemeindeverbände als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau,
Regierungspräsidenten in Aachen und Köln
und
den Minister für Wiederaufbau — Außenstelle —
in Essen als Bewilligungsbehörden im
Bergarbeiterwohnungsbau.

Anlage 1

Betr.: Wohngebäude

Bewilligungsbescheid Nr. vom

Bewilligungsbehörde

....., den
(Name des Antragstellers) (Ort) (Datum)

.....
(Anschrift des Antragstellers)

An die

.....
(Gemeinde-, Amts-, Kreisverwaltung)

in

**Antrag
auf Erteilung einer Bescheinigung
nach § 30 b I. WoBauG**

Hiermit wird die Erteilung einer Bescheinigung nach § 30 b I. WoBauG für die öffentlich geförderten Wohnungen beantragt, die sich in dem nachfolgend beschriebenen Wohngebäude befinden:

1. Art des Gebäudes:

— Einfamilienhaus — Zweifamilienhaus — Mehrfamilienhaus —¹⁾

mit Wohnungen, davon öffentlich geförderte Wohnungen ¹⁾

Das Gebäude enthält auch andere als Wohnzwecken dienende Räume — nicht öffentlich geförderten Wohnraum —¹⁾.

Die öffentlich geförderten Wohnungen sind am bezugsfertig geworden.

2. Lage des Gebäudes:

Gemeinde: Kreis:

Straße: Hausnummer:

3. Eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch

des Amtsgerichts für

Band Blatt

Gemarkung: Flur: Parzelle(n) Nr.

Grundbuchmäßiger Eigentümer/Erbbauberechtigter ist:

.....
(Name, Firma)

.....
(Anschrift)

Fernruf:

4. Angaben über frühere Mieterhöhungen

Ist die — der Bewilligung zugrunde gelegte ¹⁾ — von der Bewilligungsbehörde endgültig festgesetzte ¹⁾ — als endgültig festgesetzt geltende ¹⁾ — Miete nachträglich erhöht worden?:

— nein — ja, auf eine Durchschnittsmiete von DM/qm —¹⁾).

Ist durch diese Mieterhöhung eine Verzinsung der Eigenleistung herbeigeführt worden?: — nein — ja, in Höhe von DM jährlich ¹⁾).

5. Ist der bei der Bewilligung oder der Anerkennung der Schlußabrechnung von der Bewilligungsbehörde festgesetzte Zinssatz für das öffentliche Baudarlehen nachträglich gesenkt worden?:

— nein — ja, am auf % jährlich —¹⁾).

6. Angaben nach § 30 b Abs. 1 Satz 2 I. WoBauG über erhöhte Baukosten (nur auszufüllen, wenn der Bewilligungsbehörde keine Schlußabrechnungsanzeige vorzulegen war)

a) Gesamtkosten laut Antrag: DM

Gesamtkosten laut Schlußabrechnung: DM

Mehrkosten: DM

b) Begründung für das Entstehen der unter a) angegebenen Mehrkosten:

.....

.....

.....

.....

c) Die unter a) angegebenen Mehrkosten sind gedeckt worden durch:

	Betrag	Zinsen
aa) echte Eigenleistungen . . . . .	..... DM	..... DM
bb) Baukostenzuschüsse . . . . .	..... DM	./.
cc) ein dinglich nicht gesichertes Darlehen des/der		
(Zinssatz: ..... %)	..... DM	..... DM
dd) ein dinglich nach dem öffentlichen Baudarlehen gesichertes Darlehen des/der		
(Zinssatz: ..... %)	..... DM	..... DM
ee) vor dem öffentlichen Baudarlehen dinglich gesicherte Finanzierungsmittel . . . . .	..... DM	./.
insgesamt (= Mehrkosten unter a)	..... DM	..... DM

7. In der der Bewilligung des öffentlichen Baudarlehens zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung sind an Erträgen (ohne Umlagen und Vergütungen aber einschließlich des Mietwertes der vom Vermieter genutzten oder unentgeltlich überlassenen Räume) ausgewiesen:

a) für den öffentlich geförderten Wohnraum jährlich: DM

b) für den nicht öffentlich geförderten Wohnraum jährlich: DM

c) für den Geschäftsraum jährlich: DM

insgesamt: DM

8. Der Antragsteller versichert, daß die vorstehenden Angaben richtig sind. Dem Antragsteller ist bekannt, daß er verpflichtet ist, die Richtigkeit der Angaben auf Anforderung nachzuweisen, und daß unrichtige Angaben zum Widerruf einer erteilten Bescheinigung führen können.

.....
(Unterschrift des Antragstellers)

.....
1) Unzutreffendes streichen

Anlage 2

Betr.: Wohngebäude

Bewilligungsbescheid Nr. vom

Bewilligungsbehörde

Berechnungsbogen gemäß § 30 b I. WoBauG

I. Berechnung der dem Vermieter gemäß § 30 b Abs. 1 I. WoBauG zustehenden Verzinsung der Eigenleistung/ Ersatz-Eigenleistung

1. Verzinsung der echten Eigenleistung lt. Wirtschaftlichkeitsberechnung des der Bewilligung zugrunde liegenden Antrages
4 % von DM = DM

2. Verzinsung der echten Eigenleistung und der Ersatz-Eigenleistung, die der Vermieter oder sein Rechtsvorgänger zur Finanzierung anerkannter Mehrkosten eingesetzt hat¹⁾.

Nach der Schlußabrechnung sind anerkannte Mehrkosten entstanden von

..... DM,

davon sind durch vorrangige Fremddarlehen oder zusätzliche öffentliche Baudarlehen gedeckt

..... DM

Der Restbetrag von

..... DM

ist gedeckt durch

a) echte Eigenleistungen DM

hiervon 4 % Zinsen = DM

b) Ersatz-Eigenleistungen DM

zu verzinsen mit % = DM

Summe I DM

(= insgesamt zustehende Verzinsung der Eigenleistung/Ersatz-Eigenleistung)

II. Berechnung der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung (I/1) tatsächlich enthaltenen und in späteren Mieterhöhungen bereits berücksichtigten Zinsen der Eigenleistung

1. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die der Bewilligung zugrunde gelegen hat²⁾, sind Zinsen der echten Eigenleistung tatsächlich angesetzt in Höhe von DM

2. Der Betrag zu Ziffer II Nr. 1

— vermindert sich um den nach der Zinssenkung für das öffentliche Baudarlehen verbliebenen Minderertrag von	—	DM
— erhöht sich um den nach der Zinssenkung für das öffentliche Baudarlehen verbliebenen Mehrertrag von	+	DM
Zwischensumme		DM

3. Nach den Angaben des Antragstellers im Antrage sind bereits in einer Mieterhöhung nach § 10 bzw. § 13 Abs. 4 des Ersten Bundesmietengesetzes / § 3 der Preisstoppverordnung / § 29 bzw. § 32 I. WoBauG in Verbindung mit § 17 der Mietenverordnung weitere Zinsen der Eigenleistung berücksichtigt in Höhe von

DM
 Summe II DM

(tatsächlich berücksichtigte Zinsen der Eigenleistung)

III. Für die Bescheinigung nach § 30 b Abs. 2 I. WoBauG maßgeblicher Betrag

1. Summe I	DM
2. abzüglich Summe II	DM
3. verbleibender Betrag	DM

4. Der verbleibende Betrag (Ziffer III Nr. 3) ist im Verhältnis der Mieterträge des nicht Wohnzwecken dienenden Gebäudeteiles und der nicht öffentlich geförderten Wohnungen zu den Mieterträgen der öffentlich geförderten Wohnungen aufzuteilen³⁾.

Demnach entfallen entsprechend den Angaben im Antrag

a) auf den nicht Wohnzwecken dienenden und/oder den nicht öffentlich geförderten Teil (Mietertrag = DM)	=	DM
b) auf den öffentlich geförderten Wohnteil (Mietertrag = DM)	=	DM
		<u>DM</u>

Die Bescheinigung ist in Höhe des Betrages unter Ziffer III Nr. 3 oder — bei Vorhandensein von öffentlich gefördertem Wohnraum sowie von nicht Wohnzwecken dienendem Raum und/oder nicht öffentlich gefördertem Wohnraum — des Betrages unter Ziffer III Nr. 4 Buchstabe b) zu erteilen.

Für die Richtigkeit der Berechnung:

....., den

(Sachbearbeiter)

Anmerkungen:

- ¹⁾ Nur auszufüllen, wenn die entstandenen Mehrkosten nicht bereits in einer der Bewilligungsbehörde vorgelegten Schlußabrechnungsanzeige anerkannt worden sind, und wenn nunmehr anerkannt wird, daß die Mehrkosten infolge von Umständen entstanden sind, die der Bauherr nicht zu vertreten hat.
- ²⁾ Sind der Zinssatz für das öffentliche Baudarlehen und/oder die Durchschnittsmiete auf Grund einer **endgültigen** Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt bzw. festgesetzt worden, so hat diese endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung „der Bewilligung zugrunde gelegen“.
- ³⁾ Die Aufteilung ist nur dann erforderlich, wenn das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit neben dem öffentlich geförderten Wohnraum tatsächlich auch nicht Wohnzwecken dienenden Raum und/oder nicht öffentlich geförderten Wohnraum enthält.

Anlage 3

Betr.: Wohngebäude

Bewilligungsbescheid Nr. vom

Bewilligungsbehörde

....., den
(Ort) (Datum)

(Gemeinde-, Amts-, Kreisverwaltung)

An

**Bescheinigung
gemäß § 30 b Abs. 2 I. WoBauG**

in

Auf Grund Ihres Antrages wird hiermit bescheinigt:

Die fehlende Verzinsung der Eigenleistung/Ersatz-Eigenleistung¹⁾ im Sinne des § 30 b Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes über den Abbau der Wohnungswangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389) beträgt j ä h r l i c h

..... DM

(in Worten: Deutsche Mark).

Dieser Betrag ist im Verhältnis der preisrechtlich zulässigen Einzelmieten (einschließlich des Mietwerts der Eigentümerwohnung), wie sie vor dieser Mieterhöhung bestehen, auf alle öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit aufzuteilen; die nach § 30 a I. WoBauG zulässige Einzelmiete darf jedoch h ö c h s t e n s um weitere 0,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat erhöht werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß eine Erklärung des Vermieters nach § 18 des Ersten Bundesmietengesetzes nur wirksam ist, wenn diese Bescheinigung oder eine Abschrift dieser Bescheinigung beigelegt ist.

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

¹⁾ Unzutreffendes streichen

Anlage 4

„Der Bundesminister Bad Godesberg, den 6. August 1960
für Wohnungsbau
I A 4 — G 103 a/14/60

Schnellbrief

An die

für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen
zuständigen Herren Minister (Senatoren) der Länder

Betr.: Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht;
hier: Auslegung des § 30 b des Ersten Wohnungsbaugesetzes

Durch das Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht sind in das Erste Wohnungsbaugesetz Vorschriften, die Mieterhöhungen zulassen, eingefügt worden. Zur Auslegung des eine „Mieterhöhung zur Verzinsung der Eigenleistung“ behandelnden § 30 b des Ersten Wohnungsbaugesetzes sind verschiedene Fragen an mich gerichtet worden. In der Besprechung mit Ihren Vertretern am 19. Juli 1960 wurden die Fragen eingehend erörtert und im Anschluß daran in einer Kleinen Kommission am 26. Juli 1960 nochmals behandelt. Ohne Ihren Entschlüsse vorzugreifen zu wollen, nehme ich zur Auslegung des § 30 b, vorbehaltlich der Entscheidungsbefugnis der Gerichte, im einzelnen wie folgt Stellung:

Anwendung der Ersten Berechnungsverordnung

Die zur Durchführung des Ersten Wohnungsbaugesetzes ergangene Erste Berechnungsverordnung hat, wie sich aus § 48 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der neuen Fassung auf Grund des Abbaugesetzes ergibt, noch unverändert Bedeutung für die unter das Erste Wohnungsbaugesetz fallenden öffentlich geförderten Wohnungen. Sie ist sonach auch zur Auslegung des § 30 b heranzuziehen, soweit dort die Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Berechnung bestimmter laufender Aufwendungen auf der Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesprochen ist (§ 6 Neubaumietenverordnung).

Zugrunde gelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ähnliche Berechnung

Voraussetzung für die Mieterhöhung nach § 30 b des Ersten Wohnungsbaugesetzes ist es, daß der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine ähnliche Berechnung zugrunde gelegt worden ist. Von dieser vorhandenen Berechnung ist bei der Berechnung der Mieterhöhung auszugehen. § 30 b gestattet nicht die Aufstellung einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Neuberechnung der Wirtschaftlichkeit auf Grund der bisherigen Berechnung. Die der Bewilligung zugrunde gelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung stellt vielmehr so, wie sie vorliegt, die Grundlage für die auf ihr aufbauende Berechnung nach § 30 b dar. Hat der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine ähnliche Berechnung nicht zugrunde gelegen, so ist es nicht zulässig, die Eigenleistung oder deren Verzinsung durch eine erst jetzt durchzuführende Berechnung festzustellen. In diesen Fällen ist eine Mieterhöhung nach § 30 b nicht möglich.

Unter einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ist die in § 3 der Ersten Berechnungsverordnung bezeichnete Berechnung zu verstehen, in der die Aufwendungen und die Erträge gegenübergestellt werden. Eine ähnliche Berechnung wird dann vorhanden sein, wenn auch sie eine Gegenüberstellung der für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit sich ergebenden laufenden Aufwendungen und der Erträge enthält oder wenn wenigstens die laufenden Aufwendungen das Ergebnis der Berechnung bilden. Derartige ähnliche Berechnungen sind vor dem Inkrafttreten der Ersten Berechnungsverordnung als „Ertragsberechnungen“ oder als „Wirtschaftsberechnungen“ aufgestellt worden, u. a. auf Grund der Erlasse des Reichsarbeitsministers vom 15. Juni 1937 (RABl. I S. 162) und vom

25. Mai 1940 (RABl. I S. 291 f) sowie nach dem durch Erlaß des Reichsarbeitsministers vom 27. Mai 1939 (IV b Nr. 5303/11/39) gebilligten Vordruck des Verbandes des deutschen gemeinnützigen Wohnungswesens e. V. Ein Finanzierungsplan, dem sich keine Berechnung der Kapital- und Bewirtschaftungskosten anschließt, ist somit nicht als der Wirtschaftlichkeitsberechnung ähnliche Berechnung zu werten. Dagegen dürfte es ausreichend sein, wenn eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, die die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt, nur in vereinfachter Form aufgestellt worden ist.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung oder die ähnliche Berechnung muß der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegt werden, muß also für die Bewilligung der öffentlichen Mittel von Bedeutung gewesen sein. Diese Bedeutung kann darin bestanden haben, daß anhand der Wirtschaftlichkeitsberechnung die Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens beurteilt, die Höhe der öffentlichen Förderung bestimmt, der für das Baudarlehen zu entrichtende Zins ermittelt oder eine ähnliche Feststellung oder Entscheidung getroffen worden ist. Ist die Bewilligung auf Grund einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsberechnung zunächst nur vorläufig ausgesprochen worden und ist dann später eine endgültige Bewilligung anhand einer endgültigen Berechnung erfolgt, so kann m. E. davon ausgegangen werden, daß die endgültige Berechnung der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegen hat. Ist die Bestimmung der für das Darlehen zu entrichtenden Zinsen von der Bewilligungsstelle erst auf Grund einer endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgenommen worden, so dürfte diese Festsetzung als letzter Akt der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel anzusehen und die hierbei zugrunde gelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung im Rahmen des § 30 b maßgebend sein.

Fehlende Verzinsung der Eigenleistung in der der Bewilligung zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung

Durch § 30 b Abs. 1 Satz 1 ist eine Mieterhöhung für den Fall zugelassen, daß Zinsen für die Eigenleistung des Bauherrn in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Berechnung nicht in Anspruch genommen oder zuerkannt worden sind. Zur Ermittlung dieser fehlenden Verzinsung ist von der Eigenleistung auszugehen, die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Berechnung ausgewiesen ist. Die Eigenleistung muß also aus der Berechnung entnommen werden können. Sollte ihr Betrag in der Berechnung zahlenmäßig nicht unmittelbar angegeben sein, so kann er nur dann als ausgewiesen gewertet werden, wenn er im Wege einer einfachen Differenzrechnung eindeutig festgestellt werden kann. Auch wenn die Eigenleistung durch eine Bewertung ermittelt worden ist und die Wertverhältnisse sich inzwischen geändert haben, ist von dem in der Berechnung enthaltenen Betrag auszugehen.

Der Begriff der Eigenleistung ergibt sich aus § 15 Abs. 1 bis 3 der Ersten Berechnungsverordnung. Unter den Begriff und somit unter die Regelung nach § 30 b Abs. 1 Satz 1 fällt nur die „echte“ Eigenleistung, nicht der Ersatz der Eigenleistung.

Die Eigenleistung muß nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder der ähnlichen Berechnung mit weniger als 4 v. H. verzinst sein. Dabei ist es gleichgültig, ob der Bauherr eine geringere Verzinsung in Anspruch genommen, auf die Verzinsung ausdrücklich oder stillschweigend verzichtet oder ob die Bewilligungsstelle den Ansatz herabgesetzt hat. Notwendig ist jedoch, daß die Nichtinanspruchnahme oder der Abstrich entweder bei der Verzinsung der Eigenleistung selbst oder am Ende der Berechnung bei der Gegenüberstellung der laufenden Aufwendungen und Erträge erfolgt ist, nicht aber bei anderen Ansatzposten der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Sind also z. B. die laufenden Verwaltungskosten oder die Instandhaltungskosten nicht in der zur Zeit der Bewilligung zulässigen Weise voll ausgeschöpft oder sind sie gekürzt worden, so kann dieser Umstand nicht dadurch ausgeglichen werden, daß insoweit eine fehlende Verzinsung der Eigenleistung angenommen wird. Dasselbe gilt, wenn nachträglich Fremdkapitalkosten erhöhungen eingetreten sind.

Verzinsung von Eigenleistung und Ersatz der Eigenleistung, die der Deckung einer Gesamtkostenerhöhung gedient haben

§ 30 b Abs. 1 Satz 2 läßt eine Mieterhöhung zur Gewährung einer Verzinsung in den Fällen zu, in denen sich die Gesamtkosten gegenüber der der Bewilligung zugrunde gelegten Berechnung erhöht haben und durch Eigenleistung oder Ersatz der Eigenleistung ganz oder teilweise gedeckt worden sind. Es handelt sich hier um einen Ergänzungstatbestand, der den in Satz 1 enthaltenen Gedanken fortsetzt und in bestimmten Fällen eine fehlende Verzinsung nachzuholen gestattet, in denen sie bislang nicht berücksichtigt werden konnte.

Eine Erhöhung der Gesamtkosten ist dann eingetreten, wenn die nach §§ 5 ff. der Ersten Berechnungsverordnung berücksichtigungsfähigen Kosten gegenüber dem bei der Bewilligung auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder der ähnlichen Berechnung zugrunde gelegten Betrag tatsächlich höher geworden sind. Voraussetzung dürfte dabei sein, daß gegenüber dem bei der Bewilligung zugrunde gelegten oder sonst von der Bewilligungsstelle gebilligten Bauplan Änderungen nicht vorgenommen worden sind. Darüber hinausgehende Kosten von Baumaßnahmen rechnen also nicht zu den berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten. Wertänderungen, die nach der erstmaligen Bewilligung eingetreten sind, sind nicht als Änderungen der Gesamtkosten anzusehen. Auf die entsprechenden Vorschriften in dem rechtsähnlichen § 11 der Zweiten Berechnungsverordnung sei verwiesen.

Die Erhöhung der Gesamtkosten ist nur dann berücksichtigungsfähig, wenn sie auf Umständen beruht, die der Vermieter oder sein Rechtsvorgänger nicht zu vertreten hat. Diese Voraussetzungen werden in der Regel dann vorliegen, wenn die Bewilligungsstelle die Gesamtkostenerhöhung in der Schlußabrechnung oder sonst anerkannt oder die Schlußabrechnung nicht beanstandet hat.

Die Gesamtkostenerhöhung ist nur insoweit berücksichtigungsfähig, als sie durch Eigenleistung im Sinne von § 15 Abs. 1 bis 3 der Ersten Berechnungsverordnung oder Finanzierungsmittel, die nach § 15 Abs. 4 der Ersten Berechnungsverordnung im Bewilligungsverfahren als Ersatz der Eigenleistung hätten anerkannt werden können, gedeckt worden sind. Gesamtkostenerhöhungen, die durch andere Finanzierungsmittel, etwa eine Erhöhung der 1. Hypothek, gedeckt worden sind, bleiben somit außer Betracht.

Soweit die Gesamtkostenerhöhung durch Eigenleistung gedeckt worden ist, ist diese Eigenleistung zur Ermittlung des an der Verzinsung der Eigenleistung fehlenden Betrages mit der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ähnlichen Berechnung, die der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegen hat, ausgewiesenen Eigenleistung zusammenzurechnen. Für diesen Gesamtbetrag ist festzustellen, in welcher Höhe eine Verzinsung bis zu 4 v. H. fehlt. Hat der Bauherr in der bei der Bewilligung zugrunde gelegten Berechnung für den Wert der Eigenleistung, soweit er 15 v. H. der Gesamtkosten überstieg, eine Verzinsung in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für 1. Hypotheken erhalten, so wird diese höhere Verzinsung also bei der Berechnung des Betrages einer fehlenden Eigenkapitalverzinsung nach § 30 b angerechnet.

Eine Verzinsung des Ersatzes der Eigenleistung, der zur Deckung der Gesamtkostenerhöhung gedient hat, kann nur insoweit bis zu 4 v. H. in Betracht kommen, als diese Finanzierungsmittel nach den getroffenen Vereinbarungen tatsächlich zu verzinsen waren. Dies ergibt sich aus § 17 Abs. 1 und 3 der Ersten Berechnungsverordnung. Für verlorene Baukostenzuschüsse und unverzinsliche Darlehen, die die Voraussetzungen des § 15 Abs. 4 der Ersten Berechnungsverordnung erfüllen und zur Deckung einer Gesamtkostenerhöhung gedient haben, kann also eine Verzinsung nicht in Anspruch genommen werden. Es liegt keine Veranlassung dafür vor, anzunehmen, daß das Gesetz eine Mieterhöhung zu einer Verzinsung verlorener Baukostenzuschüsse, die das Zweite Wohnungsbaugesetz gemäß § 50 Abs. 1 für seinen Anwendungsbereich im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau ausdrücklich verboten hat, entgegen der Regelung in § 17 Abs. 3 der Ersten Berechnungsverordnung zulassen wollte.

Eine Pauschalansetzung eines Zinssatzes von 4 v. H. für den zur Deckung der Gesamtkosten eingesetzten Ersatz der Eigenleistung, unabhängig von den getroffenen Vereinbarungen über eine Verzinsung, halte ich also nicht für zulässig. Da § 30 b nur die Berücksichtigung einer fehlenden Verzinsung bis zu 4 v. H. zuläßt, ist auch kein Raum dafür gegeben, Tilgungen oder erhöhte Tilgungen für Finanzierungsmittel, die als Ersatz der Eigenleistung anzusehen sind, zu berücksichtigen, und zwar auch nicht in der Form ausnahmsweise ansetzbarer Kapitalkosten.

Anrechnung von Mieterhöhungen nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel

Die Mieterhöhung nach § 30 b ist nur insoweit zulässig, als es an einer Verzinsung der Eigenleistung oder des berücksichtigungsfähigen Ersatzes der Eigenleistung bis zu 4 v. H. fehlt. Bei Ermittlung dieses fehlenden Betrages sind m. E. auch die Umstände zu berücksichtigen, die nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel eingetreten und auf die Höhe des fehlenden Betrages von Einfluß gewesen sind. Welcher Betrag fehlt, muß also nach dem Zeitpunkt, zu dem eine Mieterhöhung nach § 30 b zum Ausgleich des Fehlenden vorgenommen werden soll, beurteilt werden.

Nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugelassene Mieterhöhungen, durch die eine Verzinsung der Eigenleistung oder des berücksichtigungsfähigen Ersatzes der Eigenleistung ganz oder teilweise herbeigeführt worden ist, sind deshalb zu berücksichtigen. In Frage kommen hier Mieterhöhungen, die auf Grund des § 10 des Ersten Bundesmietengesetzes in der bis zum 30. Juni 1960 geltenden Fassung vorgenommen worden sind, Mieterhöhungen, die von der Preisbehörde mit Zustimmung der Bewilligungsstelle nach dem bis zum 30. Juni 1960 anwendbaren § 17 der Mietenverordnung genehmigt worden sind, sowie nachträglich zugelassene Zuschläge nach §§ 29 und 32 des Ersten Wohnungsbaugesetzes, soweit durch diese Mieterhöhungen oder Zuschläge eine fehlende Verzinsung ganz oder teilweise ausgeglichen worden ist. Eine Mieterhöhung auf Grund des § 30 a des Ersten Wohnungsbaugesetzes ist demgegenüber nicht anzurechnen, da diese Mieterhöhung neben der nach § 30 b zulässigen Mieterhöhung steht und dazu dient, seit der Bewilligung der öffentlichen Mittel eingetretene Erhöhungen der laufenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und gewisser Betriebskosten auszugleichen. Dies ist in der Amtlichen Begründung der Regierungsvorlage zu Artikel V Nr. 1 des Abbaugesetzes eingehend dargelegt unter Hinweis darauf, daß die pauschale Mieterhöhung um 0,10 DM je qm Wohnfläche im Monat einen Mittelwert darstelle, der für eine mittelgroße Wohnung praktisch die Ansätze für die laufenden Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten von denen der Ersten Berechnungsverordnung an die der Zweiten Berechnungsverordnung herantühre.

Ebenso wie nach der Bewilligung zugelassene Mieterhöhungen sind m. E. auch nachträgliche Herabsetzungen der Zinsen für das öffentliche Baudarlehen zu berücksichtigen, sofern sie zu einer Verbesserung einer zunächst fehlenden Verzinsung der Eigenleistung oder von berücksichtigungsfähigem Ersatz der Eigenleistung geführt haben.

Nach Vorstehendem wird es notwendig sein, daß ein Vermieter, der die Ausstellung einer Bescheinigung über die zulässige Mieterhöhung nach § 30 b bei der von der Landesregierung bestimmten Stelle beantragt, die Erklärung abgibt, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe er durch eine Mieterhöhung oder eine Zinssenkung nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel nachträglich eine Verzinsung der Eigenleistung oder von berücksichtigungsfähigem Ersatz der Eigenleistung erhalten hat.

Verteilung des Gesamtbetrages der fehlenden Verzinsung auf die Wohnungen

Der Gesamtbetrag der fehlenden Verzinsung ist nach § 30 b Abs. 1 Satz 3 nach dem Verhältnis der vor der Mieterhöhung nach § 30 b zu entrichtenden Einzelmieten auf die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes

oder der Wirtschaftseinheit aufzuteilen. Der Begriff der Einzelmiete ergibt sich aus § 2 der Nebenummietenverordnung.

Der sich durch die Aufteilung für die einzelne Wohnung für den Monat ergebende DM-Betrag stellt den zulässigen Betrag der Mieterhöhung dar, sofern er nicht höher ist als der Betrag, der sich aus der Vervielfältigung der Zahl der qm der Wohnfläche der Wohnung mit 0,10 ergibt. Ist er höher, so ist nur eine Mieterhöhung um 0,10 DM je qm Wohnfläche im Monat zulässig. Führt die Aufteilung nach dem Verhältnis der Einzelmieten dazu, daß sich für einen Teil der öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit eine Mieterhöhung unter 0,10 DM, für andere Wohnungen von mehr als 0,10 DM je qm Wohnfläche im Monat ergibt, so kann, da die Aufteilung des Gesamtbetrages der fehlenden Verzinsung nach dem Verhältnis der Einzelmieten zwingend vorgeschrieben ist, nicht etwa die unter 0,10 DM liegende Mieterhöhung auf 0,10 DM je qm im Monat erhöht werden, um eine durchschnittliche Mieterhöhung

von 0,10 DM zu erreichen. Die gesetzliche Begrenzung der Mieterhöhung auf 0,10 DM je qm Wohnfläche im Monat gilt somit für die Miete für die einzelne Wohnung.

Inhalt der Bescheinigung

In der in § 30 b Abs. 2 bezeichneten Bescheinigung ist der Betrag der Mieterhöhung zu bestätigen. Es bestehen keine Bedenken dagegen, daß die Bescheinigung aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung auf den für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit sich ergebenden Gesamtbetrag der fehlenden Verzinsung beschränkt wird, wenn zugleich in der Bescheinigung zum Ausdruck kommt, daß dieser Betrag nach dem Verhältnis der Einzelmieten auf die Wohnungen aufzuteilen ist und daß die Mieterhöhung für die einzelne Wohnung 0,10 DM je qm Wohnfläche im Monat nicht übersteigen darf.

Im Auftrag
Dr. Zinkahn"

— MBl. NW. 1960 S. 2361.

II.

Hinweis für die Bezieher des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen

Betrifft: Änderung der Bezugspreise und der Einzelvertriebspreise mit Wirkung vom 1. Oktober 1960

Seit der Festsetzung der Bezugspreise im Jahre 1957 sind die Herstellungskosten des Ministerialblattes — bedingt durch mehrmalige Lohnerhöhungen im Druckereigewerbe — so gestiegen, daß eine Erhöhung der Bezugspreise und der Einzelvertriebspreise unvermeidlich geworden ist. Sie betragen ab 1. Oktober 1960

für die Ausgabe A 8,— DM vierteljährlich,
für die Ausgabe B 9,20 DM vierteljährlich.

Die Preise für die Lieferung von Einzelexemplaren betragen vom gleichen Zeitpunkt ab für je 8 Druckseiten DIN A 4

für die Ausgabe A 0,50 DM,
für die Ausgabe B 0,75 DM,

zuzüglich Versandkosten von 0,15 DM je Exemplar.

Die Lieferung von Einzelexemplaren erfolgt — wie bisher — ausschließlich durch den Verlag gegen Voreinsendung des Betrages auf die Konten des August Bagel Verlags, Düsseldorf (Postscheckkonto: Köln 8516 und Girokonto: 35 415 Rheinische Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf).

— MBl. NW. 1960 S. 2383/84.

Einzelpreis dieser Nummer 0,80 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (je Einzelheft 0,15 DM) auf das Postscheckkonto Köln 8516 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)