

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

17. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 26. März 1964	Nummer 40
--------------	---	-----------

Inhalt

I.

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

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
23212	2. 3. 1964	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Verwendung brennbarer Baustoffe im Hochbau	423
238	25. 2. 1964	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Ergänzungen zu den „Richtlinien für die Errechnung und Zulassung der Kostenmiete gemäß § 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen vom 28. 10. 1963 (MBL. NW. S. 1891) / SMBL. NW. 238;“	425

II.

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

Datum		Seite
	Innenminister	
4. 3. 1964	Bek. — Öffentliche Sammlung des Verbandes der Heimkehrer, Kriegsgefangenen und Vermissten-Angehörigen Deutschlands e. V.	429
	Innenminister — Finanzminister	
27. 2. 1964	Gem. RdErl. — Verteilung der Verwaltungskostenzuschüsse (Pauschbeträge) der Bundesbahn und der Bundespost für das Rechnungsjahr 1964	430
	Arbeits- und Sozialminister	
3. 3. 1964	Bek. — Landesanstalt für Immissions- und Bodennutzungsschutz des Landes Nordrhein-Westfalen . . .	430

I.

23212

Verwendung brennbarer Baustoffe im Hochbau

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 2. 3. 1964 — II A 2 — 2.000 Nr. 62/64

Nach den Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) v. 25. Juni 1962 (GV. NW. S. 373/SGV. NW. 232) und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften der Ersten Verordnung zur Durchführung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (1. DVO z. BauO NW) v. 16. Juli 1962 (GV. NW. S. 459/SGV. NW. 232) i. d. F. der Verordnung v. 30. August 1963 (GV. NW. S. 294/SGV. NW. 232) können für bestimmte Bauteile brennbare Baustoffe gestattet werden, wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.

1 Allgemeines

1.1 Die in den nachstehenden Richtlinien verwendeten brandschutztechnischen Begriffe sind in den Normblättern DIN 4102 (Ausgabe November 1940) — Wider-

standsfähigkeit von Baustoffen und Bauteilen gegen Feuer und Wärme — Blatt 1, 2 und 3 und den „Ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4102“ festgelegt, die mit dem RdErl. v. 11. 11. 1963 (MBL. NW. S. 2072 SMBL. NW. 23237) bauaufsichtlich eingeführt worden sind.

Wegen der in der Bauordnung und den Durchführungsverordnungen enthaltenen Begriffe weise ich auf Nr. 3 des vorgenannten RdErl. hin.)

*) Nach den „Ergänzungen zu DIN 4102“ werden die Baustoffe nach ihrem Brandverhalten eingeteilt in
nicht brennbare Baustoffe (Klasse A);
brennbare Baustoffe (Klasse B), und zwar in
schwer entflammbare Baustoffe (Klasse B 1),
normal entflammbare Baustoffe (Klasse B 2) und
leicht entflammbare Baustoffe (Klasse B 3).

Soweit die Bauordnung, die Durchführungsverordnungen und sonstige bauaufsichtliche Vorschriften den Begriff „brennbare Baustoffe“ enthalten, ist dieser dem oben genannten Begriff „normal entflammbare Baustoffe (Klasse B 2)“ gleichzusetzen. Der in § 15 Abs. 1 1. DVO z. BauO NW verwendete Begriff „leicht entzündliche Baustoffe“ entspricht dem oben genannten Begriff „leicht entflammbare Baustoffe (Klasse B 3)“.

- 1.2 In letzter Zeit werden in zunehmendem Maße Bekleidungen, Dämmschichten, Dacheindeckungen und Abdichtungen unter Verwendung von Stoffen hergestellt, die leicht entflammbar (Klasse B 3) sind. Nach § 15 Abs. 1 der 1. DVO z. BauO NW dürfen Baustoffe und Bauteile, die auch nach der Verarbeitung oder dem Einbau noch leicht entflammbar sind, bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen nicht verwendet werden.

2 Wände

- 2.1 Nach § 15 Abs. 9 der 1. DVO z. BauO NW dürfen Wände, die aus nicht brennbaren Baustoffen (Klasse A) ohne weitere Anforderungen an die Widerstandsfähigkeit gegen Feuer zulässig sind, auch mit schwer oder normal entflammbaren Baustoffen (Klasse B 1 und B 2) hergestellt werden, sofern durch ein Prüfungszeugnis einer technischen Prüfstelle nachgewiesen ist, daß der Feuerwiderstand dieser Wände den Anforderungen an feuerhemmende Wände nach Abschn. 7.1 der Ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4102 entspricht. Für Hochhäuser sind solche Wände nicht zulässig (§ 15 Abs. 9 Satz 2 der 1. DVO z. BauO NW).

Bei geschosshohen Platten als Außenwände, z. B. für vorgehängte Fassaden, reicht ein Nachweis wie bei Brüstungen nach Abschn. 3.1 dieser Richtlinien aus.

- 2.2 In den Fällen, in denen nach § 15 Abs. 10 a. a. O. an Stelle von feuerbeständigen Wänden nach § 29 Abs. 1 BauO NW Wände mit brennbaren Baustoffen gestattet werden können, ist durch ein Prüfungszeugnis einer technischen Prüfstelle nachzuweisen, daß der Feuerwiderstand dieser Wände den Anforderungen an feuerbeständige Wände nach DIN 4102 entspricht. Die Verwendung von brennbaren Baustoffen in Wänden von Hochhäusern ist nicht gestattet.
- 2.3 Innerhalb von feuerbeständigen Wänden müssen die Dämmschichten aus nicht brennbaren Baustoffen (Klasse A) bestehen. Bei mehrschaligen Wänden mit mindestens einer feuerbeständigen Schale dürfen Dämmschichten auch aus schwer entflammbaren Baustoffen (Klasse B 1) bestehen.
- 2.4 Für Holzhäuser in Tafelbauart (siehe Ergänzung zu DIN 1052 — Holzbauwerke, Berechnung und Ausführung — bauaufsichtlich eingeführt mit RdErl. v. 11. 11. 1963 — MBl. NW. S. 2058/ SMBl. NW. 23234) und ähnliche Konstruktionen aus normal entflammbaren Baustoffen dürfen Ausnahmen von den Anforderungen des § 29 Abs. 1 BauO NW gestattet werden, wenn
- 2.4.1 die Gebäude eingeschossig (§ 29 Abs. 2 BauO NW) und ohne ausbaufähigen Dachraum sind,
- 2.4.2 bei eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachraum und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen die tragenden Innenwände und die Außenwände des Erdgeschosses mindestens feuerhemmend sind.
- 2.5 Bei Einzel- oder Doppelwohngebäuden nach § 29 Abs. 4 BauO NW genügen die Grenz- und Gebäudeabstände nach §§ 7 und 8 BauO NW, wenn die Außenwände feuerhemmend und mit Außenflächen aus mindestens schwer entflammbaren Baustoffen hergestellt werden.

3 Brüstungen

- 3.1 Brüstungen als nicht tragende Teile von Außenwänden bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind nach § 28 Abs. 3 BauO NW aus nicht brennbaren Baustoffen (Klasse A) herzustellen. Werden jedoch nach § 15 Abs. 9 der 1. DVO z. BauO NW schwer oder normal entflammbare Baustoffe (Klasse B 1 oder B 2) verwendet, so ist der Nachweis zu erbringen, daß sie bei einem Versuch nach Abschn. 8.1 der Ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4102 während einer Prüfzeit von 30 Minuten widerstandsfähig gegen Feuer sind.
- 3.2 Brüstungen von Hochhäusern müssen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen und nach § 15 Abs. 7 der 1. DVO z. BauO NW ausreichend widerstandsfähig gegen Feuer sein. Der Nachweis ist durch einen

Brandversuch von 90 Minuten Dauer nach Abschn. 8 der Ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4102 zu führen.

4 Decken

- 4.1 Soweit nach § 34 Abs. 2 Nr. 2 BauO NW feuerhemmende Decken aus nicht brennbaren Baustoffen herzustellen sind, bezieht sich diese Anforderung nur auf die tragenden Teile dieser Decken. Dagegen sind feuerbeständige Decken (§ 34 Abs. 2 Nr. 1 BauO NW) in allen Teilen (Rohdecke) aus nicht brennbaren Baustoffen herzustellen; es bestehen jedoch keine Bedenken, wenn bei Gebäuden mit geringer Brandbelastung (z. B. bei Büro- oder Wohngebäuden) geringe Anteile aus schwer entflammbaren, mit der Decke fest verbundenen Baustoffen (z. B. untere verlorene Schalung aus mineralisch gebundener Holz- wolle bei Stahlbetonrippendecken oder Decken unter Verwendung von Gipskartonplatten) verwendet werden, wenn durch ein Prüfungszeugnis nachgewiesen ist, daß die Feuerwiderstandsdauer der Decke mindestens den Anforderungen an feuerbeständige Bauarten nach DIN 4102 entspricht.
- 4.2 Die Verwendung von Dämmschichten aus an sich leicht entflammbaren Baustoffen auf feuerbeständigen Decken oder auf Decken in mindestens feuerhemmender Bauart mit tragenden Teilen aus nicht brennbaren Baustoffen ist in der Regel unbedenklich, wenn über den Dämmschichten ein Estrich aus nicht brennbaren Baustoffen aufgebracht wird.

5 Bekleidungen

- 5.1 Durch zusätzliche Bekleidungen aus normal oder schwer entflammbaren Baustoffen wird die Widerstandsfähigkeit von Bauteilen gegen Feuer, die als feuerbeständig oder feuerhemmend gelten, nicht vermindert.
- 5.2 Nach den §§ 28 Abs. 4 und 34 Abs. 4 BauO NW können Wand- und Deckenbekleidungen aus normal entflammbaren Baustoffen gestattet werden, wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen. Bekleidungen aus normal entflammbaren Baustoffen sind in der Regel unbedenklich z. B. in Räumen von Wohngebäuden und Bürogebäuden, an die nicht nach § 69 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW besondere Anforderungen wegen des Brandschutzes zu stellen sind und die nicht Hochhäuser sind. Diese Erleichterung gilt nicht für Wände von Treppenträumen und deren Zugänge vom Freien (§ 39 Abs. 3 Satz 2 BauO NW).
- 5.3 Außenwandbekleidungen können nach § 28 Abs. 4 Satz 2 BauO NW abweichend von Satz 1 auch aus normal entflammbaren Baustoffen gestattet werden. Es bestehen keine Bedenken, bei Gebäuden bis zu 2 Vollgeschossen (auch mit ausgebautem Dachraum) Außenwandbekleidungen einschließlich ihrer Halterungen und Befestigungen aus normal entflammbaren Baustoffen herzustellen. Für Holzhäuser und ähnliche Konstruktionen (§ 29 Abs. 4 BauO NW) sind Bekleidungen aus normal entflammbaren Baustoffen zulässig, wenn die Voraussetzungen nach § 29 Abs. 4 Nr. 1 und 2 a. a. O. erfüllt werden. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen, deren Außenwandbekleidung aus mindestens schwer entflammbaren Baustoffen herzustellen ist, müssen Halterungen und Befestigungen der Bekleidungen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen. Zwischenräume zwischen Decken und Außenwandbekleidung sind bei diesen Gebäuden mit nicht brennbaren Baustoffen so auszufüllen, daß eine Brand- oder Rauchübertragung von Geschoß zu Geschoß verhindert wird.
- 5.4 Bekleidungen aus Baustoffen, die brennend abtropfen können, sind unzulässig.

An die Regierungspräsidenten,
Landesbaubehörde Ruhr,
unteren Bauaufsichtsbehörden.

**Ergänzungen zu den
„Richtlinien für die Errechnung und Zulassung der
Kostenmiete gemäß § 3 des Gesetzes über Bindungen
für öffentlich geförderte Wohnungen vom 28. 10. 1963
(MBL. NW. S. 1891 / SMBl. NW. 238)“**

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 28. 2. 1964 — Z B 2:6.5

Zur Klärung von Zweifelsfragen, die bei der Bearbeitung von Mieterhöhungsanträgen im Zulassungsverfahren nach § 3 des Bindungsgesetzes für öffentlich geförderte Wohnungen entstanden sind, weise ich in Ergänzung meines RdErl. v. 28. 10. 1963 auf folgendes hin:

1. Zu I A Ziff. 3 der Richtlinien:

a) Begriff der preisrechtlich zulässigen Miete.

Bei der Prüfung der Frage, ob die im Zulassungsverfahren vom Antragsteller in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung errechnete Miete die bisher preisrechtlich zulässige Miete um mehr als 25% übersteigt, errechnen die zulassenden Stellen in verschiedenen mir bekanntgewordenen Fällen unrichtigerweise die Bewirtschaftungskosten nach den Ansätzen, die der Bauherr in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung gemacht hat. Es wird dabei übersehen, daß für die Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Miete diese Angaben überholt sein können, soweit eine Erhöhung der Bewirtschaftungskosten nach § 30 a Abs. 2 I. WoBauG preisrechtlich zulässig war. Die preisrechtliche Zulässigkeit einer Mieterhöhung im Umfange des § 30 a Abs. 2 I. WoBauG setzt nur voraus, daß die dort genannten Bewirtschaftungskosten sich erhöht haben, nicht aber, daß diese Erhöhung bereits in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung in Erscheinung tritt, oder daß der Vermieter dem Mieter gegenüber die zulässige Mieterhöhung geltend gemacht hat. Soweit infolgedessen in dem als Anlage 1 zu den „Richtlinien“ bekanntgegebenen Formular aus dem Vergleich der früheren und der jetzigen Ansätze für Bewirtschaftungskosten erkennbar ist, daß die neu in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten schon vor Mietpreisfreigabe bestanden haben, können bei Errechnung der preisrechtlich zulässigen Miete die höheren Ansätze der jetzigen Wirtschaftlichkeitsberechnung insoweit übernommen werden, als es sich um Betriebskosten der in § 30 a Abs. 2 I. WoBauG genannten Art handelt.

Dagegen ist die preisrechtliche Zulässigkeit einer Mieterhöhung nach § 30 b I. WoBauG, bei Wertverbesserungen im Sinne des § 18 NMVO 62 (falls eine Zustimmung der Bewilligungsbehörde erforderlich war), bei den Tatbeständen des § 19 NMVO 62 und nach § 72 Abs. 5 II. WoBauG erst dann gegeben, wenn die erforderliche behördliche Zustimmung oder Genehmigung zur Mieterhöhung erfolgt ist. Diese behördliche Zustimmung oder Genehmigung kann nach Aufhebung der Preisbindung nicht mehr erteilt werden. Mieterhöhungen sind infolgedessen insoweit als preisrechtlich nicht zulässig zu behandeln.

b) Behandlung von Aufwendungsbeihilfen.

Gewährte Aufwendungsbeihilfen für ein Bauvorhaben wirken sich zunächst auf die „preisrechtlich zulässige Miete“ dadurch aus, daß regelmäßig die nach den Bestimmungen des II. Wohnungsbaugesetzes errechnete und genehmigte Miete des § 72 II. WoBauG um den Betrag der Aufwendungsbeihilfe sich vermindert. Bei Lastenberechnungen ist ebenfalls davon auszugehen, daß die als Ertrag in Ansatz gebrachte „Vergleichsmiete“ für ein öffentliches Mietwohnungsvorhaben ermittelt wurde, bei dem eine entsprechende Aufwendungsbeihilfe in Ansatz gebracht wurde.

In dem als Anlage 1 der „Richtlinien“ mitgeteilten Formblatt werden bei der Errechnung der Kostenmiete gezahlte Aufwendungsbeihilfen nicht berücksichtigt. Darauf bitte ich gegebenenfalls bei

den Anträgen zu achten, in denen für Wohnungen, die nach den Bestimmungen des II. Wohnungsbaugesetzes gefördert wurden, ein Zulassungsverfahren nach § 3 BindGes. gestellt wird. Es ergeben sich dabei folgende Fälle:

aa) **Die Aufwendungsbeihilfe wird infolge Zeitablaufs nicht mehr gewährt.** Infolge dieser Sachlage verändert sich bei der jetzigen Wirtschaftlichkeitsberechnung die Summe der Aufwendungen gegenüber der Berechnung, die der Genehmigung der preisrechtlich zulässigen Miete zugrunde lag. Soweit dadurch bei der Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Miete die 25%-Grenze des § 3 Abs. 1 BindGes. überschritten wird, ist der Wegfall der Aufwendungsbeihilfe als „besonders begründeter Ausnahmefall“ im Sinne der folgenden Darlegungen zu d) und e) zu betrachten.

bb) Soweit die Frist für die Zahlung der Aufwendungsbeihilfe noch nicht abgelaufen ist, können die als Aufwendungsbeihilfe gegenwärtig gezahlten Beträge von der Summe der Aufwendungen in Abzug gebracht werden, die sich in dem Formblatt Anlage 1 zu E Ziff. 5 „zur Errechnung der Kostenmiete ermittelte Aufwendungen“ ergibt. Bei dieser Berechnungsart muß nach Wegfall der Aufwendungsbeihilfe wegen der sich dann ergebenden Erhöhung der laufenden Aufwendungen später ein Genehmigungsantrag gemäß § 3 Abs. 4 BindGes. gestellt werden. Zur Vermeidung einer solchen Doppelprüfung halte ich es jedoch auch für unbedenklich, wenn bei der Ermittlung der rechnerischen Kostenmiete der Betrag für Aufwendungsbeihilfen nicht in der vorher beschriebenen Weise bei E Ziff. 5 des Formblattes in Abzug gebracht wird. Dann ist jedoch in dem **Zulassungsbescheid** zum Ausdruck zu bringen, daß die zugelassene Kostenmiete sich auf die Dauer der Laufzeit der gewährten Aufwendungsbeihilfe für die damit geförderten Wohnungen um den Betrag senkt, der der gewährten Aufwendungsbeihilfe entspricht.

c) Feststellung der Mieten vergleichbarer Wohnungen.

Nach der Errechnung der preisrechtlich zulässigen Miete und der Kostenmiete ist bei einer Überschreitung der 25%-Grenze zunächst zu prüfen, ob und wie weit die errechnete Kostenmiete nach den in der Zwischenzeit wohl überall gesammelten Erfahrungen über der Miete liegt, die sich im Normalfall für Wohnungen in Mietwohnungsgebäuden bei gleicher Bauzeit, Bauart und Ausstattung im Zulassungsverfahren ergeben und unter Anwendung des § 3 BindGes. zugelassen wurde. Ein solcher Vergleich mit entsprechenden Wohnungen ermöglicht schon in vielen Fällen die Feststellung, daß die errechnete Kostenmiete zwar im Einzelfall die 25%-Grenze übersteigt, im Ergebnis jedoch der Kostenmiete ähnlich geförderter Wohnungen entspricht. Wenn infolgedessen bei dem zur Prüfung stehenden Bauvorhaben sich eine Kostenmiete in normaler Höhe ergibt, so bestehen keine Bedenken zu ihrer Zulassung, auch wenn die 25%-Grenze überschritten wird. Die Tatsache, daß trotz Überschreitung dieser 25%-Grenze das allgemeine Mietenniveau entsprechender Wohnungen gehalten wird, rechtfertigt die Annahme eines „besonders begründeten Ausnahmefalles“.

d) Feststellung der Gründe für die Überschreitung der 25%-Grenze.

In den Fällen, in denen die errechnete Kostenmiete das vergleichbare Niveau ähnlicher Wohnungen überschreitet, ist bei Gebrauch des als Anlage 1 den „Richtlinien“ beigegebenen Formulars durch einen Vergleich der Ansätze der früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung und der jetzigen Wirtschaftlichkeitsberechnung unschwer zu ermitteln, welche Kostenansätze der jetzigen Wirtschaftlichkeitsberechnung wesentlich höher liegen. Aus diesen besonders erhöhten Ansätzen ergeben sich

regelmäßig die Ursachen für die Überschreitung der 25 %-Grenze und die Möglichkeiten einer Feststellung, ob und inwieweit eine Ausnahmeregelung nach § 3 Abs. 3 BindGes. erforderlich ist. Dabei ist wie folgt zu verfahren:

- aa) **Erhöhung der Betriebskosten.** (A II 2.2 der Aufwendungen). Erhöhte Betriebskosten (häufig z. B. der Wegfall der Grundsteuerbefreiung) sind regelmäßig anzuerkennen, wenn sie sachlich gerechtfertigt erscheinen. Auch bei Fortgeltung preisrechtlicher Vorschriften würde die Erhöhung dieser Betriebskosten regelmäßig (bei Zugrundelegung der Bestimmungen des II. Wohnungsbaugesetzes) eine entsprechende Mieterhöhung rechtfertigen.
- bb) **Wertverbesserungen.**
Die gleichen Erwägungen gelten bei Wertverbesserungen, denen die Bewilligungsstelle zugestimmt hat oder zustimmt oder die auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durchgeführt worden sind.
- cc) **Instandhaltungskosten.**
Der Ansatz von Instandhaltungskosten ist unter Beachtung von II F Ziff. 9 der „Richtlinien“ anzuerkennen.
- dd) **Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgung.**
Auf die folgenden Darlegungen in Ziff. 8 dieses Erlasses zu II F Ziff. 5, insbesondere Buchst. e), wird verwiesen.
- ee) **Erhöhung der Eigenkapitalkosten.**
Auf die Ausführungen in Ziff. 7 dieses Erlasses zu II F, insbesondere Ziff. 4, wird verwiesen.
- ff) **Erhöhung der Abschreibung.**
Eine Erhöhung der Abschreibung in dem nach § 25 Abs. 3 II. BVO vorgesehenen Umfang ist regelmäßig anzuerkennen, wenn nicht der Bauherr bereits bei Bewilligung der öffentlichen Mittel auf den Ansatz zulässiger Abschreibungsbeträge verzichtet hat und durch den Wegfall dieses Verzichts die Überschreitung der 25 %-Grenze mit verursacht wird.
- gg) **Wegfall der Aufwendungsbeihilfe** siehe oben zu b).
- e) **Entscheidung über das Vorliegen eines Ausnahmefalles.**
Nach dem Ergebnis der mir bisher zur Stellungnahme zugeleiteten Zulassungsanträge beruht die Überschreitung der 25 %-Grenze — außer bei sachlich gerechtfertigten echten zusätzlichen Aufwendungen für erhöhte Betriebskosten (z. B. Wegfall der Grundsteuerbefreiung und für Wertverbesserungen) — fast ausschließlich darauf, daß die Ansätze für Zinssatz, Eigenkapitalkosten und Abschreibungen im Vergleich zu den früheren Wirtschaftlichkeitsberechnungen wesentlich höher angesetzt wurden. Regelmäßig ist ein solcher *rechnerischer* Ansatz durch die Bestimmungen der II. BVO in Verbindung mit der Regelung in § 3 Abs. 1 Satz 3 BindGes. zulässig. Diese rechnerische Zulässigkeit als solche begründet jedoch noch keinen „besonderen Ausnahmefall“ im Sinne des § 3 Abs. 3, weil die Einfügung dieser 25 %-Grenze in Abs. 1 für alle Kostenmieten grundsätzlich Geltung hat, die nach den Bestimmungen der II. BVO errechnet sind, und zwar auch dann, wenn diese Errechnung unter Wegfall der Wirksamkeit früherer Verzichtserklärungen auf einen Ansatz von Zinsen für die Eigenleistung oder von Bewirtschaftungskosten erfolgt. Diese Umstände reichen daher als solche nicht für die Annahme eines besonders begründeten Ausnahmefalles aus. Entsprechend den Darlegungen zu c) und zu d) Buchst. aa) und ff) kann ein besonders begründeter Ausnahmefall angenommen werden, soweit die Miete vergleichbarer Wohnungen nicht überschritten wird und

auch insoweit, als höhere Aufwendungen durch tatsächlich eingetretene höhere Betriebskosten und Wertverbesserungen nachgewiesen sind. Dagegen muß über den Hinweis auf die *rechnerische* Zulässigkeit einer Ansatzdifferenz hinaus, insbesondere in den Fällen zu d) Buchst. cc) — ff), zusätzlich vom Antragsteller das Vorliegen eines Ausnahmefalles besonders begründet und geprüft werden. In Zweifelsfällen bitte ich, mir zu berichten.

f) **Zintermäßigung für öffentliche Darlehen.**

Soweit in denjenigen Fällen, in denen die errechnete Kostenmiete die vergleichbare Miete ähnlicher Wohnungen bzw. die 25 %-Grenze überschreitet, eine Verzinsung des gewährten öffentlichen Darlehns über 0,5 % bzw. über die Erhebung eines Verwaltungskostenbeitrages von 0,5 % erfolgt, ist die nach den hier dargelegten Grundsätzen zuzulassende Kostenmiete zunächst um den Betrag zu kürzen, der sich aus der über den Verwaltungskostenbeitrag bzw. einer 0,5 %igen hinausgehenden Verzinsung des öffentlichen Darlehns als Aufwendung ergibt. Die so errechnete Miete ist durch Teilzulassungsbescheid zuzulassen und dem Antragsteller anheimzustellen, einen entsprechenden Zinssenkungsantrag an die darlehnsverwaltende Stelle zu richten. Die darlehnsverwaltenden Stellen werden durch besonderen Erlaß über die Behandlung dieser Anträge unterrichtet. Lehnt die darlehnsverwaltende Stelle eine Zintermäßigung ab, so ist in entsprechendem Umfange eine Erhöhung der Kostenmiete durch abschließenden Bescheid zuzulassen.

2. **Zu I (hinter C) werden die Richtlinien wie folgt ergänzt:**

D. **Mietpreiserhöhungen bei öffentlich geförderten Wohnungen, die gemäß § 1 Abs. 2 den Bestimmungen des Bindungsgesetzes nicht unterliegen.**

Sind für ein Mietwohnungsvorhaben alle gewährten öffentlichen Mittel vor oder nach der Mietpreisfreigabe freiwillig oder unfreiwillig zurückgezahlt worden oder sind unter gleichen Voraussetzungen die öffentlich gewährten Mittel für eine Wohnung in einem Familienheim, eine eigengenutzte Eigentumswohnung oder eine Kaufeigentumswohnung zurückgezahlt worden oder sind verlorene Zuschüsse gezahlt worden, die nicht zu den in § 1 Abs. 2 gekennzeichneten Zuschüssen gehören, so bleiben diese Wohnungen bis zu einer Neuregelung gemäß § 105 Abs. 3 II. WoBauG öffentlich geförderte Wohnungen (z. B. im Sinne der Mietbeihilfebestimmungen). Die Bestimmungen des Bindungsgesetzes finden jedoch auf diese Wohnungen gemäß § 1 Abs. 2 BindGes. keine Anwendung. Die Voraussetzungen für eine Mietpreiserhöhung bei bestehenden Mietverträgen sind insoweit in § 3 Abs. 2 der Verordnung über die angemessene erhöhte Miete vom 25. 7. 1963 (BGBl. I S. 532) geregelt. Nur die *Ermittlung* der Kostenmiete nach § 3 BindGes. maßgebenden Vorschriften sind entsprechend anzuwenden. Ein Zulassungsverfahren gemäß § 3 BindGes. findet nicht statt. Der Vermieter muß demnach in eigener Verantwortung die Kostenmiete entsprechend den Bestimmungen der Zweiten Berechnungsverordnung errechnen. Die von ihm errechnete Kostenmiete muß er gemäß § 18 ff. I. BMG dem Mieter mitteilen. Einwendungen des Mieters gegen die Mietpreiserhöhung sind im Streitfall durch das ordentliche Gericht zu entscheiden.

3. **Zu II A Ziff. 3**

Druckfehlerberichtigung.

- a) In dem als Anlage 1 den „Richtlinien“ beigelegten Formblatt sind zwei Druckfehler zu berichtigen: Das Zeichen „:“ ist unter A III 5 zusätzlich in Spalte 3 einzusetzen. In der folgenden Ziff. 6 „Verbleibende Aufwendungen für die Berechnung nach Spalte 3“ ist das gleiche Zeichen in Spalte 1 zu streichen und in Spalte 3 einzusetzen. Der Abzug der Erträge aus Umlagen und Vergütungen, die in der Aufwendungsberechnung in Spalte 1 unter A III 2.32 bis 2.35 für die bisherige Mietererrech-

nung entsprechend der früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung als „laufende Aufwendungen“ in Ansatz zu bringen sind, dient nur dem Vergleich mit den jetzigen laufenden Aufwendungen, die sich aus A III 4 Spalte 3 ergeben. Soweit bei der bisherigen Benutzung des Formblattes die Spalten ausgefüllt worden sind, sind Unrichtigkeiten in der Berechnung der Aufwendungen nicht entstanden, weil nach der Anweisung zu E Ziff. 1 des Formblattes die Aufwendungen aus A III 4 Spalte 3 zu übernehmen sind.

- b) In Abschnitt E Errechnung der Durchschnittsmiete ist in Ziff. 4 an Stelle von „A 2“ und „A 3“ zu setzen: „A II“ und „A III“.

4. Zu II B Ziff. 2 und 3

Behandlung späterer Verkaufspreise.

Es wird nochmals darauf aufmerksam gemacht, daß als Gesamtkosten stets die Beträge und Werte einzusetzen sind, die sich spätestens für den Zeitpunkt der Bezugserfolgung bei der Schlußabrechnung ergeben. Für die Berechnung nach II. B der Richtlinien sind daher Kaufpreise aus einer späteren Veräußerung des Grundstücks stets unbeachtlich, gleichgültig ob ein höherer oder niedrigerer Kaufpreis vom Erwerber des Grundstücks gezahlt worden ist. Es ist auch dann von den ermittelten Gesamtkosten auszugehen, soweit sich nicht nach II B der „Richtlinien“ Änderungen ergeben.

5. Zu II F Ziff. 2

Fremdkapitalkosten unter Berücksichtigung gleichzeitig gegebener Annuitätsdarlehen.

Soweit zur Erleichterung der Inanspruchnahme von Kapitalmarktmitteln seitens des Landes Annuitätshilfedarlehen gewährt wurden, durch die die von einem Fremdkapitalgeber geforderten Zinsen verbilligt wurden, dürfen — entsprechend den für die Förderung geltenden Bestimmungen — die Zinsen für das aufgenommene Fremdmittel nicht mit dem Betrag in Ansatz gebracht werden, der mit dem Darlehensgläubiger dieses Fremdmittels vom Bauherrn vereinbart worden ist, sondern nur mit dem verbilligten Betrag, der sich aus der Gewährung des Annuitätshilfedarlehens ergibt. Ein Zinssatz nach § 22 II. BVO darf für die durch Annuitätshilfen verbilligten Kapitalmarktmittel nicht angesetzt werden. Bei dem Annuitätshilfedarlehen selbst darf nur der Verwaltungskostenbetrag von 0,5 % in der Wirtschaftlichkeitsberechnung als Kapitalkosten in Ansatz gebracht werden.

6. Zu II F Ziff. 3 a

Der letzte Halbsatz in Ziff. 3 a ist zu streichen.

7. Zu II F Ziff. 4

Wegfall des Verzichts auf Eigenkapitalkosten.

Die Regelung in § 3 Abs. 1 Satz 3 BindGes. (Ende der Verzichtswirkung für Eigenkapitalkosten und der Nichtausschöpfung von Bewirtschaftungskosten) wirkt sich in jedem Falle für die Berechnung der Kosten aus. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind infolgedessen die höheren Ansätze für Eigenkapitalkosten und — nach näherer Maßgabe des § 30 Abs. 1 II. BVO in der Fassung vom 23. 7. 1963 (BGBl. I S. 534) — Bewirtschaftungskosten stets als ansatzfähig anzuerkennen.

Eine so errechnete Kostenmiete ist jedoch nur unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 BindGes. zuzulassen. Soweit die errechnete Kostenmiete die bisherige um 25 % erhöhte preisrechtlich zulässige Miete übersteigt, darf eine Zulassung nur erfolgen, wenn ein „besonders begründeter Ausnahmefall“ vorliegt.

- a) Unter den Voraussetzungen des § 12 Abs. 6 II. BVO (Umwandlung von Aufbaudarlehen in Eigenmittel des Bauherrn) werden regelmäßig die Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 BindGes. gegeben sein, weil die Mittelumwandlung auf der Sonderregelung der Lastenausgleichsgesetzgebung beruht.

- b) Die Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 BindGes. können regelmäßig insoweit als gegeben betrachtet werden, als die errechnete Kostenmiete im wesent-

lichen einer Kostenmiete entspricht, die im allgemeinen für öffentlich geförderte Wohnungen gleicher Bauzeit und Bauart ermittelt wird (s. Ziff. 1 c d. Erl.).

- c) Insbesondere bei Wohnungen, die nach den Bestimmungen des II. Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, ist ein Verzicht auf Eigenkapitalkosten oder ein niedriger Ansatz von Bewirtschaftungskosten durch den Bauherrn oft erfolgt, um die förderungsrechtlich zu beachtenden Mietobergrenzen nicht zu überschreiten und so die Voraussetzung für eine Förderung des Bauvorhabens mit öffentlichen Mitteln zu schaffen, die sonst nicht bewilligt worden wären. Bei Eigenheimen, bei denen die Verzinsung des Eigenkapitals in der Lastenberechnung nicht in Erscheinung tritt, wurden in entsprechender Weise die Voraussetzungen für eine Förderung einer zweiten Wohnung dadurch geschaffen, daß vom Bauherrn für diese zweite Wohnung eine niedrige Vergleichsmiete unter den Erträgen in Ansatz gebracht wurde. Diese niedrigere Vergleichsmiete war preisrechtlich gerechtfertigt, wenn bei der in Vergleich gebrachten Mietwohnung in der oben dargelegten Weise auf ansatzfähige Aufwendungen für Eigenkapitalkosten oder Bewirtschaftungskosten Verzicht geleistet wurde.

Wenn ein Bauherr in dieser Weise verfahren ist, um öffentliche Mittel für ein Bauvorhaben zu erhalten, die er sonst nicht erhalten hätte, so kann auch er nach der Regelung in § 3 Abs. 1 Satz 3 BindGes. nunmehr für die Errechnung der Kostenmiete Eigenkapitalkosten und Bewirtschaftungskosten in Ansatz bringen. Die sich dadurch ergebende Differenz zwischen einer um 25 % erhöhten preisrechtlich zulässigen Miete und der jetzt errechneten Kostenmiete ist aber nicht als solche bereits ein „besonders begründeter Ausnahmefall“ für die Zulassung der vollen Kostenmiete nach § 3 Abs. 3 BindGes. Die gesetzgeberische Erwägung, die zur Einführung der Begrenzung durch die 25 %-Klausel in § 3 Abs. 1 BindGes. geführt hat, muß vielmehr zu dem Ergebnis führen, daß ein bei diesem Sachverhalt sich ergebendes Ausmaß der Mietensteigerung für die Mieter, für die öffentlich geförderte Wohnungen nach ihren Einkommensverhältnissen gebaut werden, unbillig und regelmäßig untragbar ist. Die Förderung der Wohnungen ist im Hinblick auf die vom Bauherrn vorgelegte damalige Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgt. Die Mieter haben diese Wohnungen im Hinblick auf die ihnen vom Vermieter damals genannte Miete bezogen. Soweit die jetzt errechnete Kostenmiete durch die Ausschöpfung der Ansatzmöglichkeiten der II. BVO über eine 25 %ige Erhöhung der bisher preisrechtlich zulässigen Miete hinausgeht und Mietwerte übersteigt, die sich für öffentlich geförderte Wohnungen gleicher Errichtungszeit im normalen öffentlich geförderten Wohnungsbau ergeben, ist daher insoweit regelmäßig ein „besonders begründeter Ausnahmefall“ im Sinne des § 3 Abs. 3 BindGes. nicht anzunehmen.

8. Zu II F Ziff. 5

Gewährung von Zinssatz für Fremddarlehen.

Bei der Mietermittlung im Zulassungsverfahren ergeben sich besondere Schwierigkeiten in der Errechnung des nach §§ 22 und 23 II. BVO zuzulassenden Zinssatzes. Für die gegenwärtig geltende Fassung dieser Bestimmungen ergibt sich dabei folgendes:

a) Unterschiede der Regelung in § 17 Abs. 4 I. BVO und in § 22 II. BVO.

Das System der erhöhten Abschreibung nach § 17 Abs. 4 I. BVO und das System des Zinssatzes nach § 22 II. BVO beruhen im Grundsatz gleichmäßig auf der Überlegung, daß für Darlehen, die nicht mit marktüblicher Verzinsung und der marktüblichen Tilgung von 1 % dem Bauherrn gegeben wurden, zum Ausgleich der höheren Tilgungsbelastung ein Aufwendungsersatz gewährt werden kann, soweit der Mieter durch einen derartigen Aufwendungsansatz nicht im Vergleich zu norma-

len Formen der Wohnungsbaufinanzierung benachteiligt ist. Da der Mieter regelmäßig nicht beanspruchen kann, daß die Vorteile der niedrigen Zinsvereinbarung mit dem Fremddarlehnsgläubiger ihm zugute kommen, wenn der Bauherr als Darlehensschuldner gleichzeitig die übernommene hohe Tilgungsverpflichtung aus seinen Mitteln decken muß, ohne diese Mittel aus den Mieterträgen finanzieren zu können, gewähren die Regelungen in § 17 Abs. 4 I. BVO und in § 22 II. BVO dem Bauherrn Möglichkeiten zum Ansatz einer Aufwendung in Form der erhöhten Tilgung bzw. des Zinsersatzes.

Im Gegensatz zu der Regelung in § 17 Abs. 4 I. BVO gewährt die II. Berechnungsverordnung dem Bauherrn nicht unmittelbar die Möglichkeit zum Ansatz einer erhöhten Tilgung, sondern einen „Zinsersatz“. Während der Ansatz einer erhöhten Tilgung nach der I. Berechnungsverordnung nur für 7c-Darlehen und unverzinsliche Mieterdarlehen zugelassen war, können nach dem System der II. Berechnungsverordnung Zinsersatzansätze bei allen über 1% tilgbaren Darlehen gewährt werden, wenn der vereinbarte Zinssatz unter dem marktüblichen Zinssatz liegt. Es ergeben sich ferner bedeutende Unterschiede in der Höhe der nach der I. Berechnungsverordnung ansatzfähigen erhöhten Tilgungsbeträge und den zulässigen Zinsersatzansätzen nach der II. BVO. Schließlich bedarf nach § 22 Abs. 3 im öffentlich geförderten Wohnungsbau die Gewährung eines Zinsersatzes stets (also unabhängig von den Besonderheiten des Zulassungsverfahrens nach § 3 BindGes.) einer Zustimmung der Bewilligungsbehörde, während die Möglichkeiten des Ansatzes einer erhöhten Tilgung nach der I. BVO sich unmittelbar aus dem Gesetz ergeben. Diese Unterschiedlichkeit in der Systematik, in den Voraussetzungen und in dem Umfang der Regelung nach § 22 II. BVO machen es erforderlich, daß die Ansätze für Zinsersatz in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Zulassungsverfahren nach § 3 BindGes. sorgfältig überprüft werden.

b) Zinsen und Zinsersatz bei planmäßig getilgten Fremddarlehen.

Nach der Regelung in § 12 Abs. 4 Satz 3 und § 23 Abs. 4 Satz 2 II. BVO sind Tilgungsdarlehen auch bei erfolgter teilweiser Tilgung mit dem ursprünglichen Zinsbetrag für die gesamte Kapitalsumme auszuweisen. Anlaß für diese Erstarrung des Zinsbetrages auch für den getilgten Teil des Fremddarlehns ist die Überlegung, daß eine Anerkennung dieser getilgten Teilbeträge als „Eigenleistung“ mit einer der Regelung des § 20 II. BVO entsprechenden Verzinsung jährlich einen höheren Ansatz für entsprechende Eigenkapitalzinsen ergeben würde, während für den ungetilgten Teilbetrag dieses Fremddarlehns gleichzeitig der Zinsersatz in unveränderter Höhe nach § 22 II. BVO zulässig bliebe. Die Bestimmungen der Berechnungsverordnung enthalten keine eindeutige Regelung zu der Frage, ob diese Grundsätze auch dann Geltung behalten, wenn die Tilgung des Fremdmittels in vollem Umfange erfolgt ist. Der Wortlaut des § 12 Abs. 4 Satz 3 und des § 23 Abs. 4 Satz 2 läßt die Auslegung zu, daß diese Bestimmungen auch bei einer erreichten 100%igen Rückzahlung des Fremddarlehns durch planmäßige Tilgung Geltung behalten. Eine solche bloße Wortinterpretation berücksichtigt jedoch nicht, daß der gesetzgeberische Zweck dieser Sonderregelung bei völliger Tilgung des Fremddarlehns wegfällt und daß bei einer solchen weiteren Erstarrung des mit dem Fremddarlehnsnehmer vereinbarten Zinssatzes der sonst in allen Regelungen der II. BVO angewandte Grundsatz einer Verzinsung von Eigenleistungen gemäß § 20 II. BVO ohne Grund verlassen würde. Aus diesen Überlegungen über den Sinn und den Zweck der Sonderregelung ergibt sich die Folgerung, daß die Bestimmungen des § 12 Abs. 4 Satz 3 und des § 23 Abs. 4 Satz 2 jedenfalls dann keine Geltung mehr haben können, wenn die 100%ige planmäßige Tilgung des Fremdmittels erreicht ist. Eine sinn-

entsprechende Auslegung führt vielmehr zu dem Ergebnis, daß jedenfalls unter diesen Voraussetzungen das nicht mehr bestehende Fremddarlehen als Eigenmittel des Bauherrn zu behandeln ist und dementsprechend ein Zinsersatz in Höhe der nach § 20 zulässigen Eigenkapitalkosten für dieses „ersetzte“ Kapitalmittel gemäß § 23 Abs. 4 erfolgen darf.

Ein Zinsersatz nach § 22 II. BVO darf für dieses Darlehn nicht mehr erfolgen, weil ein solcher Zinsersatz nur im Umfang der bestehenden Tilgungsverpflichtungen in Ansatz gebracht werden darf.

Zu der Frage, wie weit bei dieser Rechtslage der Darlehnsgeber des öffentlichen Baudarlehns entsprechend seinen Darlehnsbedingungen von dem Recht auf Zinserhöhung nach Tilgung vorangegangener Fremdmittel Gebrauch machen kann, braucht hier nicht Stellung genommen zu werden. Darüber ergötzt besonderer Erlaß an die darlehnsverwaltenden Behörden.

c) Möglichkeiten für die erstmalige Geltendmachung von Zinsersatz im Zulassungsverfahren nach § 3 BindGes.

Soweit in der bisherigen, nach den Grundsätzen der I. BVO aufgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Ausgleichsansatz für hoch tilgbare Darlehen im Rahmen der Regelung des § 17 Abs. 4 I. BVO nicht möglich war, kann ein solcher Ansatz gemäß § 22 Abs. 4 II. BVO mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde nunmehr erfolgen. Die Erteilung der Zustimmung ist regelmäßig unbedenklich, wenn die Konditionenvereinbarung mit dem Fremddarlehnsgeber unabhängig von der Person des Mieters erfolgte (z. B. Bausparkassendarlehen). Gewährte jedoch der Fremddarlehnsgeber dem Bauherrn eine niedrige Verzinsung zum Zwecke der Mietenverbilligung und ist dieses Darlehn ungesichert oder im Range nach dem der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Darlehn auf dem Grundstück gesichert worden (vgl. § 15 Abs. 4 I. BVO, § 16 Abs. 2 II. BVO), so darf der Zinsersatz zusammen mit den tatsächlichen Zinsen des Fremddarlehns den Betrag von 4 vom Hundert des Fremdmittels nicht überschreiten (§ 22 Abs. 2 Satz 2 II. BVO).

War in der bisher aufgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Ansatz nach § 17 Abs. 4 I. BVO oder (falls die bisherige Wirtschaftlichkeitsberechnung schon nach den Bestimmungen der II. BVO aufgestellt worden war) nach § 22 Abs. 1 und Abs. 2 II. BVO zulässig, ohne daß der Bauherr diesen Ansatz geltend machte, so ist ein solcher Ansatzverzicht nicht nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BindGes. unwirksam geworden, weil es sich insoweit weder um einen Zinsersatz für die Eigenleistung noch um den Ansatz von Bewirtschaftungskosten handelt. Im Zulassungsverfahren nach § 3 BindGes. ist jetzt ein Ansatz nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 4 und des § 4 a Abs. 1 Ziff. 4 II. BVO zuzulassen.

d) Behandlung kurzfristig auslaufender Tilgungsverpflichtungen.

Das System der II. BVO verpflichtet den Bauherrn nicht zur Aufstellung einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung und zu einer Mietensenkung, wenn Aufwendungen sich vermindern. Die Berücksichtigung dieser Umstände wird vielmehr nur dann gefordert, wenn aus anderem Anlaß eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist. Aus der gleichen Sachlage heraus dürfen jedoch Aufwendungen, insbesondere für Kapitalkosten, nur insoweit in Ansatz gebracht werden (§ 19 Abs. 1 Satz 1 II. BVO), als sie sich „nachhaltig“ ergeben. Ansätze für Zinsersatz sind Kapitalkosten (§ 19 Abs. 4 II. BVO). Sind Tilgungsbeträge für Fremdmittel planmäßig nur noch kurze Zeit (etwa drei Jahre von der Wirkung des Zulassungsbescheides an) vom Darlehensschuldner zu zahlen, so ist dieser Sachverhalt für die „Nachhaltigkeit“ in der nach § 22 Abs. 3 II. BVO erforderlichen Zustimmungs-

prüfung der Bewilligungsbehörde zu beachten. Entsprechend der oben zu b) dargelegten Rechtslage für voll getilgte Zinsdarlehen halte ich es für sachentsprechend, wenn ein Zinsersatz bei derartigen Fremddarlehen nur in dem Umfang zugelassen wird, als es der Regelung in § 20 Abs. 2 unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Verzinsung des Fremddarlehns entsprechen würde. Soweit bei der in Kürze erfolgenden völligen Tilgung des Fremddarlehns die Eigenleistungen unter Zurechnung dieses Fremdkapitalsbetrages 15 vom Hundert der Gesamtkosten nicht überschreiten würden, ist daher insoweit ein Zinsersatz in dem Umfang zuzulassen, als er die gegenwärtige Verzinsung des Fremddarlehns auf 4 vom Hundert erhöht. Eine solche Regelung entspricht dem sonstigen System der II. BVO in der Behandlung von (ursprünglichen oder später entstandenen) Eigenleistungen des Bauherrn.

e) **Behandlung von Zinsersatzansätzen nach § 3 Abs. 3 BindGes.**

Soweit durch den Ansatz von Zinsersatzbeträgen, die den nach § 17 Abs. 4 I. BVO in Ansatz gebrachten Ansatz für erhöhte Tilgung überschreiten, eine Kostenmiete errechnet wird, die die bisher preisrechtlich zulässige Miete um mehr als 25 vom Hundert übersteigt, ist der Grundsatz zu beachten, daß die Gewährung solcher Zinsersatzbeträge im Regelfall aus der Erwägung erfolgt, daß der Mieter durch die Gewährung eines Zinsersatzbetrages nicht benachteiligt werden soll (vgl. oben zu a). Ergibt sich durch den Ansatz für Zinsersatz in der Wirtschaftlichkeitsberechnung im Verhältnis zu der bisherigen Berechnungsweise eine besondere Erhöhung der Aufwendungen, so kann insoweit die Zulassung einer Mieterhöhung über die 25 %-Grenze regelmäßig nicht als „besonders begründeter Ausnahmefall“ im Sinne von § 3 Abs. 3 betrachtet werden, soweit infolge dieses Umstandes eine Mieterhöhung eintritt, die der durchschnittlichen allgemeinen Mieterhöhung öffentlich geförderter Wohnungen gleicher Bauzeit und gleicher Bauart nicht entspricht.

f) **Auswirkungen des Wegfalls von Zins- und Tilgungsverpflichtungen für ein Fremdmittel auf Zins- oder Tilgungsverpflichtungen für ein gewährtes öffentliches Baudarlehn.**

In den Darlehnsregelungen für die vom Land gewährten nachrangigen öffentlichen Baudarlehen ist vorgesehen, daß eine Verringerung der Zins- und Tilgungsverpflichtungen durch planmäßige Tilgung von Fremdmitteln dem Land Anspruch auf eine Verbesserung der Tilgungs- bzw. Zinsleistungen für das öffentliche Baudarlehn gibt. Soweit die darlehnsverwaltenden Stellen bisher derartige Ansprüche nicht geltend gemacht haben, sind sie in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 3 BindGes. nicht zu berücksichtigen. Die darlehnsverwaltenden Stellen werden durch besonderen Erlaß Weisungen darüber erhalten, unter welchen Voraussetzungen sie von derartigen vertraglich vereinbarten Erhöhungsmöglichkeiten hinsichtlich der Zins- und Tilgungsbedingungen des öffentlichen Baudarlehns in Zukunft Gebrauch machen sollen.

g) **Zu II F Ziff. 6 Erhöhung des Tilgungssatzes für öffentliche Baudarlehen.**

In den vergangenen Jahren ist häufiger zur Herbeiführung einer weiteren Mietenverbilligung mit den Schuldern öffentlicher Baudarlehen vereinbart worden, daß diese Darlehn zunächst untilgbar oder mit einem Tilgungssatz unter 1 % gewährt wurden, wenn in entsprechendem Umfange eine niedrigere Abschreibung in der Wirtschaftlichkeitsberechnung eingesetzt wurde. Eine solche Regelung ist auch für den Schuldner nachteilig, weil sie ihm die Bildung einer Normalabschreibung und die Tilgung des Darlehns aus dieser Abschreibung zunächst nicht gestattete. Im Zuge der jetzigen Mietenumstellung wünschen diese Bauherren vielfach die Rückkehr zu einer Normalregelung durch Ansatz der vollen nach § 25 II. BVO zulässigen Ab-

schreibung unter gleichzeitiger Bereitschaft zu entsprechender Tilgungsleistung. Zu einer solchen Forderung sind die Bauherren nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BindGes. berechtigt, weil Abschreibungsbeträge Bewirtschaftungskosten sind. Falls eine Anforderung des sich nunmehr ergebenden Tilgungsbetrages durch die darlehnsverwaltende Stelle noch nicht erfolgt ist, bitte ich, diese Stelle entsprechend zu benachrichtigen.

Soweit durch eine solche Umgestaltung der Tilgungsverpflichtung für das öffentliche Baudarlehn sich zusätzlich Zinsersatzbeträge für Fremddarlehen ergeben, die mit einem höheren Prozentsatz als 1 v. H. zu tilgen sind, gelten die Darlegungen dieses Erlasses zu II F Ziff. 5.

10. **Zu II Ziff. 8 der Richtlinien.**

a) **Koppelung von Wassergeld und Entwässerungsgebühren durch Ortssatzung.**

In verschiedenen Gemeinden des Landes werden nach der örtlichen Satzung die Entwässerungsgebühren für ein Haus nach dem Wasserverbrauch berechnet. Je nach dem Unterschied im Wasserverbrauch ändern sich infolgedessen laufend die Entwässerungsgebühren. Zu verschiedenen Anfragen, ob bei einer solchen Gestaltung der Ortssatzung die Einbeziehung der Entwässerungsgebühren in die Wassergeldumlage rechtlich zulässig ist, teile ich mit, daß die Erhebung von Umlagen nach § 27 Abs. 5 II. BVO „nach den für die Ermittlung der Miete maßgebenden Vorschriften“ erfolgen darf. Bundesrechtliche Vorschriften bestehen (abgesehen von der jedenfalls nicht mehr unmittelbar anwendbaren preisrechtlichen Vorschrift des § 4 NMVO 1962) für die Errechnung der Kostenmiete im Sinne des § 3 BindGes. insoweit nicht. Die Koppelung von Wassergeld und Entwässerungsgebühr erscheint mir in diesen Fällen wegen der sonst auftretenden Schwierigkeiten nach § 3 Abs. 4 BindGes. (Zustimmungspflicht) zweckmäßig und in ihrer Auswirkung auf die Mieter im wesentlichen unbedenklich. Für eine Berücksichtigung des auf die einzelne Wohnung entfallenden Anteils der Entwässerungsgebühr bei der Mietbeihilfe würde es ausreichen, daß der Vermieter dem Mieter den Anteil der Entwässerungskosten in der Umlage auf Anfrage gesondert mitteilt (§ 18 Abs. 1 I. BMG).

b) **Erhebung der Müllabfuhrgebühr.**

Nach dem System verschiedener Ortssatzungen über die Müllabfuhr wird die Abfuhrgebühr nach der Zahl der für ein Haus benötigten Tonnen variabel gestaltet. Da hierbei laufende Veränderungen der Abfuhrgebühr nicht in gleichem Maße zu erwarten sind und die Koppelung mit umlagefähigen Betriebskosten hier nicht gegeben ist, scheint mir insoweit eine Notwendigkeit für den Ansatz dieser Gebühr als Umlage regelmäßig nicht gegeben zu sein.

An die Gemeinden und Gemeindeverbände

— als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau —,
Landesbaubehörde Ruhr in Essen,
Regierungspräsidenten in Aachen und Köln
— als Bewilligungsbehörde im Bergarbeiterwohnungsbau —,
Wohnungsbauförderungsanstalt
des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf.

— MBI. NW. 1964 S. 425.

II.

Innenminister

**Öffentliche Sammlung
des Verbandes der Heimkehrer, Kriegsgefangenen
und Vermissten-Angehörigen Deutschlands e. V.**

Bek. d. Innenministers v. 4. 3. 1964 —
I C 3 24—12.25

Dem Verband der Heimkehrer, Kriegsgefangenen und Vermissten-Angehörigen Deutschlands e. V. habe ich die Erlaubnis erteilt,

- a) in der Zeit vom 19. 5. bis 24. 5. 1964 eine Haussammlung sowie
- b) am 23. und 24. 5. 1964 eine öffentliche Straßensammlung im Land Nordrhein-Westfalen zu veranstalten.

Der Sammlungsertrag ist für die Schaffung einer Friedland-Gedächtnisstätte zu verwenden.

Die für die Zeit vom 12. 12. bis 15. 12. 1963 erlaubte Sammlung (vgl. Bek. v. 29. 10. 1963 — MBl. NW. S. 1874 —) ist nicht durchgeführt worden.

— MBl. NW. 1964 S. 429.

Innenminister — Finanzminister

Verteilung der Verwaltungskostenzuschüsse (Pauschbeträge) der Bundesbahn und der Bundespost für das Rechnungsjahr 1964

Gem. RdErl. d. Innenministers — III B 2—6/25—5549/64 — u. d. Finanzministers — I D 1 — Tgb.-Nr. 1112/64 — v. 27. 2. 1964

Die Grundlagen für die Verteilung der Verwaltungskostenzuschüsse (Pauschbeträge) der Bundesbahn und der Bundespost wurden seit dem Rechnungsjahre 1958 nicht geändert. Sie sind inzwischen überholt. Für das Rechnungsjahr 1964 sollen daher die Anteile des Landes Nordrhein-Westfalen an den Pauschbeträgen nach den Grundsätzen der Verordnung vom 15. Dezember 1930 — PrGS. S. 295 — auf die anteilsberechtigten Gemeinden verteilt werden. Anteilsberechtigt ist jede Gemeinde, in der der Anteil der Arbeitnehmer der Deutschen Bundespost und der zuschulpflichtigen Betriebe der Deutschen Bundesbahn zusammen mit ihren Haushaltsangehörigen (Arbeitnehmerbevölkerung) mehr als 5 v. H. der Wohnbevölkerung ausmacht. Die Wohnbevölkerung ist nach den Ergebnissen der Volkszählung am 6. Juni 1961 zu ermitteln; für die Ermittlung der Arbeitnehmerbevölkerung gilt der für die Ausstellung der Lohnsteuerkarten 1964 bestimmte Stichtag 20. September 1963.

Gemeinden, bei denen diese Voraussetzung erfüllt ist, können Anträge auf Beteiligung an den Pauschbeträgen bis zum 1. Mai 1964 (Ausschlußfrist!) an das Stat. Landesamt in Düsseldorf stellen. Hierzu sind die mit RdErl. des Preußischen MdI und FM vom 20. 12. 1930 — MBl. IV. S. 1201 — veröffentlichten Muster unter Be-

achtung der dazu veröffentlichten Anleitung zu verwenden. Den Anträgen sind Bescheinigungen der Dienststellen der Deutschen Bundespost und der Deutschen Bundesbahn nach den im Gem. RdErl. vom 14. 11. 1950 — MBl. NW. S. 1089 — veröffentlichten Mustern beizufügen. Nicht notwendig ist die Vorlage namentlicher Nachweisungen über die Arbeitnehmer und die Zahl ihrer Haushaltsangehörigen. Es empfiehlt sich aber, solche Nachweisungen den Dienststellen der Deutschen Bundespost und der Deutschen Bundesbahn zu übermitteln. Diese Dienststellen können sodann ohne Schwierigkeiten die erforderlichen Bescheinigungen erteilen.

Auf Grund der bis 1. Mai 1964 eingereichten Anträge wird das Stat. Landesamt in Düsseldorf den Verteilungsschlüssel errechnen.

Der Bundespostminister und der Bundesverkehrsminister sind unterrichtet und gebeten worden, ihre Dienststellen innerhalb des Landes Nordrhein-Westfalen und der angrenzenden Gebiete zu verständigen und sie anzuweisen, den Gemeinden die benötigten Bescheinigungen rechtzeitig zu erteilen.

An die Gemeinden, Gemeindeaufsichtsbehörden und das Statistische Landesamt in Düsseldorf.

— MBl. NW. 1964 S. 430.

Arbeits- und Sozialminister

Landesanstalt für Immissions- und Bodennutzungsschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

Bek. d. Arbeits- und Sozialministers v. 27. 2. 1963 — I A 3 — 1032.6

Die Verwaltungsabteilung der Landesanstalt für Immissions- und Bodennutzungsschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist von Bochum nach Essen verlegt worden. Die neue Postanschrift lautet:

43 Essen-Bredeney

Eststraße

(Fernruf: Essen 77 25 45).

An alle Landesbehörden.

— MBl. NW. 1964 S. 430.

Einzelpreis dieser Nummer 0,70 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,25 DM) auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)

In der Regel sind nur noch die Nummern des laufenden und des vorhergehenden Jahrgangs lieferbar.

Wenn nicht innerhalb von acht Tagen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen.

Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Mannesmannufer 1 a. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 13,45 DM, Ausgabe B 14,65 DM.