

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

16. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 21. November 1963

Nummer 147

Inhalt

I.

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

Glied.- Nr.	Datum	Titel	Seite
238	28. 10. 1963	RdErl. des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Richtlinien für die Errechnung und Zulassung der Kostenmiete gemäß § 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen	1891

238

Richtlinien

**für die Errechnung und Zulassung der Kostenmiete
gemäß § 3 des Gesetzes über Bindungen
für öffentlich geförderte Wohnungen**

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und
öffentliche Arbeiten v. 28. 10. 1963 — Z B 2 / 6.5

I. Rechtliche Grundlagen

**A. Zulassungsverfahren nach § 3 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3
BindGes.**

1. Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen v. 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 402) dürfen öffentlich geförderte Wohnungen auch nach Preisfreigabe zunächst nur gegen ein Entgelt vermietet oder sonst zum Gebrauch überlassen werden, das die vor der Preisfreigabe preisrechtlich zulässige Miete nicht übersteigt.
2. Ist jedoch das Entgelt erheblich niedriger als die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete), so kann die zulassende Stelle, in deren Gebiet die öffentlich geförderte Wohnung liegt (§ 1 VO zur Regelung der Zuständigkeit nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen v. 17. September 1963 — GV. NW. S. 302; SGV. NW. 233 —), auf Antrag zulassen, daß ein Entgelt bis zur Kostenmiete vereinbart wird. Bei Wohnungen, die in der Zeit vom 20. 6. 1948 bis 31. 12. 1949 gefördert worden sind, sowie bei Wohnungen, die den Bestimmungen des Ersten Wohnungsbaugesetzes unterliegen, kann regelmäßig angenommen werden, daß das preisrechtlich bisher zulässige Entgelt „erheblich“ niedriger als die nach

den Bestimmungen der II. BVO (§ 1 Abs. 2 II. BVO) sich ergebende Kostenmiete ist, weil bereits die Änderung des Instandhaltungskostenansatzes, der durch § 28 II. BVO i.d.F. der Änderungsverordnung v. 23. Juli 1963 (BGBl. I S. 534) zugelassen wurde, eine erhebliche Erhöhung der ansatzfähigen Aufwendungen zur Folge hat.

3. Nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BindGes. darf regelmäßig eine solche Erhöhung nur zugelassen werden, soweit dadurch die bisher preisrechtlich zulässige Miete sich um nicht mehr als 25 vom Hundert erhöht. Eine weitergehende Erhöhung bis zur vollen Erreichung der Kostenmiete kann nach § 3 Abs. 3 BindGes. „in besonders begründeten Ausnahmefällen“ zugelassen werden. Für die Auslegung dieser Ermächtigungsvorschrift wird von dem gesetzgeberischen Zweck der Regelung des § 3 Abs. 1 BindGes. auszugehen sein. Der Übergang von der bisher preisrechtlich zulässigen Miete zur Kostenmiete soll ermöglicht werden, wenn die bisher zulässige Miete erheblich unter der Kostenmiete liegt. Die gleichzeitige grundsätzliche Begrenzung der Mieterhöhung auf 25 vom Hundert der bisherigen Miete zeigt das Bestreben des Gesetzgebers, solche Mieterhöhungen im Interesse der Mieter und der Allgemeinwirtschaft in angemessenen Grenzen zu halten. Für die Zulassung einer Ausnahme von der 25%-Klausel des § 3 Abs. 1 BindGes. wird also zunächst festzustellen sein, ob die nach § 3 Abs. 1 Satz 2 um 25% erhöhte Miete noch erheblich unter der Kostenmiete liegt. Werden durch die so errechnete Miete mindestens 95% der vollen Kostenmiete erreicht, so erscheint eine Zulassung von Ausnahmen regelmäßig nicht erforderlich. Bei der in etwa vergleichbaren Regelung in § 8 I. BMG hat der Gesetzgeber ebenfalls eine Bagatellgrenze von 5% angenommen.

„Besonders begründete Ausnahmefälle“ im Sinne des § 3 Abs. 1 können zum Beispiel dann gegeben sein, wenn die bisher preisrechtlich zulässige Miete durch besondere Umstände ungewöhnlich niedrig liegt. Das kann der Fall sein, wenn Mieterhöhungen wegen vorgenommener Wertverbesserungen infolge Erreichung der Richtsatzgrenzen des I. BMG oder aus anderen Gründen bisher nicht zugelassen wurden und deshalb bei der preisrechtlich zulässigen Miete keine Berücksichtigung fanden. Wird die Zustimmung zur Wertverbesserung nach der Mietpreisfreigabe erteilt (vgl. II D dieser Richtlinien), so würde es eine Härte bedeuten, wenn die 25%-Grenze aus diesem Zusammenhang niedriger wäre, als sie bei einer früher erteilten Zustimmung sein würde. Ähnliche Härtefälle können sich in den Fällen ergeben, in denen die preisrechtlich zulässige Miete sich (z. B. bei Eigenheimen) nach der Vergleichsmiete bestimmte oder wenn der Vermieter von den später weggefallenen Mieterhöhungsmöglichkeiten des § 10 I. BMG keinen Gebrauch gemacht hatte. Diese Anführung von Beispielen ist nicht erschöpfend. Ich bitte, vielmehr in anders gelagerten Zweifelsfällen mir zu berichten.

4. Für Wohnungen, die nach den Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erstellt wurden und für die infolgedessen eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Bestimmungen der II. BVO (außer bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen. Siehe dazu II C Ziff. 5 dieses RdErl.) bereits erstellt wurde, ist ein Zulassungsverfahren nach § 3 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 erforderlich, wenn der Bauherr bei Bewilligung der öffentlichen Mittel oder bei der Schlußabrechnung ganz oder teilweise auf Eigenkapitalkosten verzichtet hat und nunmehr von der gesetzlichen Beendigung der Verzichtswirkung nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BindGes. Gebrauch machen will (vgl. dazu § 20 Abs. 3 II. BVO). Entsprechendes gilt im Falle des § 22 Abs. 4 II. BVO (vgl. dazu F Ziff. 3 dieses RdErl.). Ebenso ist ein Zulassungsverfahren erforderlich, wenn für Eigenheimen oder Kleinsiedlungen, die nach den Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erstellt wurden und für die nur eine Lastenberechnung vorliegt, die Kostenmiete für eine oder beide Wohnungen errechnet werden muß. Für diese Wohnungen galt bisher nach § 72 Abs. 4 II. WoBauG als preisrechtlich zulässige Miete die Vergleichsmiete. Für die Errechnung der Kostenmiete ist eine Teilwirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, wenn das Eigenheim oder die Kleinsiedlung zwei Wohnungen enthält und nicht beide Wohnungen einheitlich an den gleichen Mieter vermietet worden sind. Vgl. dazu II C Ziff. 5 dieses RdErl.
5. Das in § 3 Abs. 4 BindGes. vorgesehene Zulassungsverfahren bei geltend gemachter Erhöhung von laufenden Aufwendungen ist von dem Zulassungsverfahren nach § 3 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 BindGes. zu unterscheiden. Insbesondere mache ich darauf aufmerksam, daß für das Zulassungsverfahren nach § 3 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 BindGes. die gesetzliche Zulassungsvermutung des Abs. 4 Satz 2 nicht gilt. Eine Frist für die Bescheidung eines Zulassungsantrages gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 besteht nicht.
6. Im Zulassungsverfahren nach § 3 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 kann sich ergeben, daß ein Teil der von dem Schuldner geltend gemachten Aufwendungen nach dem bisherigen Prüfungsergebnis nachgewiesen werden kann und in entsprechendem Teilumfang eine Mieterhöhung gerechtfertigt erscheint, während andere Ansätze der Wirtschaftlichkeitsberechnung noch einer Klärung bedürfen. In solchen Fällen kann zunächst ein Zulassungsteilbescheid erteilt werden, um dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, in dem bereits festgestellten Umfange der Erhöhung dem Mieter eine Erklärung nach § 18 I. BMG mitteilen zu können. Wegen der rechtlichen Auswirkung auf das Mietverhältnis ist es dagegen unzulässig, einen Bescheid unter dem Vorbehalt des Widerrufs nach späterer Prüfung zu erteilen.
7. Das Zulassungsverfahren nach § 3 Abs. 1, Abs. 3 und das Zulassungsverfahren nach § 3 Abs. 4 ist nicht zulässig für Wohnungen, die nach den Förderungs-

bestimmungen der ersten Jahre nach dem 20. Juni 1948 ausschließlich mit verlorenen Zuschüssen gefördert worden sind. Das gleiche gilt für Wohnungen, die (nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz) ausschließlich mit Aufwendungsbeihilfen gefördert worden sind, wenn Aufwendungsbeihilfen nicht mehr gezahlt werden (vgl. dazu § 1 Abs. 1 BindGes.). Dagegen sind die Verfahren nach § 3 BindGes. auch dann anzuwenden, wenn die zur Wohnungsbauförderung gegebenen öffentlichen Mittel nicht vom Land, sondern einer anderen in § 3 Abs. 1 des Ersten bzw. § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes genannten Stelle gewährt worden sind.

8. Die Zulassung einer Mieterhöhung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 3 sowie die Genehmigung nach § 3 Abs. 4 sind Verwaltungsakte, die mit den allgemeinen Rechtsmitteln des Verwaltungsrechts angegriffen werden können. In gleicher Weise wie bei preisrechtlichen Festsetzungen oder Genehmigungen wird davon auszugehen sein, daß die erteilten Bescheide auch von betroffenen Mietern mit Rechtsmitteln angegriffen werden können, weil sie durch diese Verwaltungsakte belastet werden. Ebenso wie bei preisrechtlichen Festsetzungen oder Genehmigungen ist dagegen eine Zusendung der Zulassungs- und Genehmigungsbescheide an die Mieter nicht erforderlich.

B. Zulassungsverfahren nach § 3 Abs. 4 BindGes.

1. Das in § 3 Abs. 4 BindGes. geregelte Zulassungsverfahren entspricht im Grundsatz der Regelung des § 72 Abs. 5 II. WoBauG. Ein Antrag auf Mieterhöhung wegen Erhöhung von laufenden Aufwendungen kann infolgedessen in den Fällen gestellt werden, in denen für Mietwohnungen, die nach den Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erstellt wurden, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß § 72 Abs. 2 und Abs. 3 bereits erstellt wurde und nunmehr nur (entsprechend der bisherigen Regelung in § 72 Abs. 5 II. WoBauG) die Erhöhung von laufenden Aufwendungen geltend gemacht werden soll. Ferner kann eine Zustimmung nach § 3 Abs. 4 BindGes. erfolgen, wenn für früher erstellte Wohnungen nach Umstellung auf die Kostenmiete gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 eine Mieterhöhung wegen nachträglicher Erhöhung von laufenden Aufwendungen erfolgen soll. Ich mache darauf aufmerksam, daß die in § 3 Abs. 4 BindGes. getroffene Regelung sich von der in § 72 Abs. 5 II. WoBauG getroffenen Regelung hinsichtlich der zeitlichen Begrenzung des Zustimmungserfordernisses unterscheidet. Mieterhöhungen wegen Erhöhung der laufenden Aufwendungen bedürfen infolgedessen auch nach Anerkennung der Schlußabrechnung bzw. nach Ablauf von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit nunmehr der Zustimmung nach § 3 Abs. 4 BindGes.
2. Für das Zulassungsverfahren nach § 3 Abs. 4 BindGes. gilt die Zustimmung als erteilt, wenn die Behörde nicht binnen 2 Wochen nach Eingang der Mitteilung des Schuldners widersprochen hat. Kann die bearbeitende Stelle nicht innerhalb der 2-Wochenfrist den Antrag des Schuldners nicht überprüfen oder aus seinen Angaben nicht feststellen, ob die Voraussetzungen für eine Zustimmung zur Mieterhöhung gegeben sind, so hat sie dem Antrag fristgemäß zu widersprechen und ggf. den Schuldner zu einer näheren Begründung oder zur Angabe von Beweismitteln aufzufordern.

C. Auswirkung einer zugelassenen oder genehmigten Erhöhung auf Mietverhältnisse

Das Bindungsgesetz enthält keine Regelung darüber, in welcher Weise der Vermieter eine nach § 3 Abs. 1 und Abs. 3 zugelassene oder nach Abs. 4 genehmigte Mieterhöhung bei bestehenden Mietverträgen vom Mieter fordern kann. Die rechtliche Möglichkeit zur Geltendmachung eines Mieterhöhungsanspruchs ergibt sich für die Dauer eines Jahres nach der Mietpreisfreigabe aus den Bestimmungen des § 17 II. BMG i. Verb. mit §§ 18 bis 20 und 23 I. BMG sowie des § 3 der Verordnung über die angemessene erhöhte Miete nach der Mietpreisfreigabe v. 25. Juli 1963 (BGBl. I S. 532). Der Vermieter kann

infolgedessen durch eine den Bestimmungen des § 18 I. BMG entsprechende schriftliche Erklärung von den dort genannten Zeitpunkten ab die Mieterhöhung fordern, soweit nicht die Ausnahmeregelung des § 19 I. BMG zur Anwendung kommt.

II. Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung im Zulassungsverfahren nach § 3 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 des Bindungsgesetzes

A. Anwendung der „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung“. Benutzung von Formblättern.

1. Für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung gelten die „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Erläuterungen 1961 — Erl. 1961 —)“ v. 13. 7. 1961 (SMBL. NW. 2370), zuletzt geändert am 7. 8. 1963, entsprechend, soweit sich nicht aus dem Folgenden Abweichungen ergeben.

2. Für öffentlich geförderte Mietwohnungen, die nach den Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erstellt wurden, liegt regelmäßig bereits eine den Vorschriften der II. BVO entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung bzw. Teilwirtschaftlichkeitsberechnung vor. Wird bei einem solchen Bauvorhaben die Zulassung einer Mieterhöhung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 bzw. Abs. 3 des Bindungsgesetzes erforderlich (vgl. dazu I A Ziff. 4 d. Erl.), so bedarf es regelmäßig nicht der Aufstellung einer vollständigen neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung oder Teilwirtschaftlichkeitsberechnung. Die Errechnung der Veränderungen in den Ansätzen für Eigenkapitalkosten und Zinssatz sowie die Errechnung einer etwaigen Erhöhung sonstiger laufender Aufwendungen kann durch eine Zusatzberechnung gemäß § 39a Abs. 1 II. BVO erfolgen. Das gleiche gilt in den Fällen, bei denen entsprechend einer damaligen Regelung in den Förderungsbestimmungen vorgesehen oder zugelassen war, daß zur Errechnung unterschiedlicher Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen nicht eine Teilwirtschaftlichkeitsberechnung, sondern eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilerrechnung der laufenden Aufwendungen aufgestellt wurde. Auch hier kann die entsprechende Erhöhung der Aufwendungen durch eine Zusatzberechnung gemäß § 39a Abs. 1 II. BVO erfolgen.

3. Das als Anlage 1 diesem RdErl. beigefügte Formblatt ist demnach zu verwenden, wenn

- a) für öffentlich geförderte Mietwohnungen, für die die öffentlichen Mittel vor dem 31. 12. 1956 bewilligt wurden und für die infolgedessen eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung noch nicht aufgestellt wurde, die Zulassung einer Mieterhöhung beantragt wird,
- b) für öffentlich geförderte Wohnungen in Eigenheimen oder Kleinsiedlungen, auch wenn sie nach den Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert wurden, eine Mieterhöhung beantragt wird.

4. Für die Verwendung des Formblattes bei Mietwohnungen mache ich auf folgendes aufmerksam:

- a) Im Unterschied zu den sonst verwandten Formblättern ist bei diesem Formblatt eine Einzelerrechnung der bei der Erstellung entstandenen Gesamtkosten regelmäßig nicht erforderlich. Die für die Herstellung des Bauvorhabens entstandenen Gesamtkosten sind regelmäßig mit der Endsumme aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu übernehmen, die bei Bewilligung der öffentlichen Mittel oder der Schlußabrechnung anerkannt wurde. Herstellungskosten, die in der Schlußabrechnung nicht oder nicht in dieser Höhe geltend gemacht worden sind, dürfen als Gesamtkosten nachträglich nur unter den in II B Ziff. 2 des RdErl. dargelegten Voraussetzungen in Ansatz gebracht werden. Enthält das Bauvorhaben nur mit öffentlichen Mitteln erstellte Mietwohnungen, so ist die Endsumme der Herstellungskosten (ohne spätere Wertverbesserungskosten — siehe dazu II D d. RdErl.) in dem Abschnitt A I Ziff. 1 des Formblattes in Ansatz zu bringen. In dem Abschnitt

A II und A III des Formblattes sind in der Spalte 1 zum Vergleich die Ansätze aus der früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung zu übernehmen. In der Spalte 3 sind zur jetzigen Errechnung der Kostenmiete die Beträge einzusetzen, die sich für den Finanzierungsplan und die Aufwendungen im Zeitpunkt des jetzigen Antrages unter Berücksichtigung der Bestimmungen dieses RdErl. ergeben.

- b) Enthält das Bauvorhaben außer öffentlich geförderten Wohnungen auch andere Wohnungen (steuerbegünstigte oder frei finanzierte Neubauwohnungen, Altbauwohnungen) oder Gewerberäume, deren Gesamtkosten ganz oder teilweise in der bei Bewilligung der öffentlichen Mittel bei Schlußabrechnung erstellten Wirtschaftlichkeitsberechnung mit in Ansatz gebracht worden sind, so ist für die Mieterrechnung im Zulassungsverfahren nach § 3 BindGes. regelmäßig die Aufstellung einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für die öffentlich geförderten Wohnungen erforderlich. Eine solche Teilwirtschaftlichkeitsberechnung ist bei Bauvorhaben, für die die öffentlichen Mittel vor dem 31. 12. 1956 bewilligt wurden, häufig schon erstellt worden, um einen Antrag des Bauherrn auf Senkung der Zinsen für die öffentlichen Mittel überprüfen zu können. In diesen Fällen ist in dem Abschnitt A I des Formblattes die Summe der für die öffentlich geförderten Wohnungen sich anteilig ergebenden Gesamtkosten in dem Unterabschnitt Ziff. 2 einzusetzen. In den Abschnitten A II und A III des Formblattes sind in Spalte 1 die entsprechenden anteiligen Beträge aus der früheren Teilwirtschaftlichkeitsberechnung zum Vergleich zu übernehmen. Zur Errechnung der Kostenmiete sind die entsprechenden Ansätze, die sich für den Zeitpunkt der jetzigen Antragstellung ergeben, in Spalte 3 einzusetzen.

- c) Ist eine solche Teilwirtschaftlichkeitsberechnung der Gesamtkosten für die öffentlich geförderten Mietwohnungen bisher nicht erstellt worden, so bedarf es vor der Benutzung des Formblattes Anlage 1 einer Ermittlung der auf die öffentlich geförderten Wohnungen entfallenden anteiligen Gesamtkosten in einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung. Für die Ermittlung der anteiligen Gesamtkosten sind die Formblätter zu verwenden, die für entsprechende Fälle bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für jetzt erstellte Wohnungen verwandt werden. Der so ermittelte anteilige Betrag der Gesamtkosten der öffentlich geförderten Wohnungen ist in dem Abschnitt A I im Unterabschnitt Ziff. 3 des Formblattes Anlage 1 einzusetzen. Bei der weiteren Ausfüllung des Formblattes nach Anlage 1 sind in den Abschnitten A II und A III in der Spalte 2 der jetzige Finanzierungsplan und die jetzigen laufenden Aufwendungen für das gesamte Bauvorhaben und in Spalte 3 die jetzigen anteiligen Beträge für die öffentlich geförderten Wohnungen in Ansatz zu bringen.

5. Wird eine Mieterhöhung für Wohnungen in Eigenheimen oder Kleinsiedlungen beantragt, so ist folgendermaßen zu verfahren:

- a) Enthält das Eigenheim oder die Kleinsiedlung nur eine Wohnung oder sind die beiden Wohnungen des Eigenheimes oder der Kleinsiedlung einheitlich an den gleichen Mieter vermietet, so ist nur das Formblatt zu verwenden, das als Anlage 1 diesem RdErl. beigefügt ist. Die Errechnung der Gesamtkosten des Eigenheimes oder der Kleinsiedlung erfolgt in dem Abschnitt A I Ziff. 1 b des Formblattes.
- b) Enthält das Eigenheim oder die Kleinsiedlung zwei Wohnungen, von denen entweder nur eine Wohnung vermietet ist oder beide, jedoch an verschiedene Mieter vermietet sind, so muß nach den Darlegungen zu II C Ziff. 5 dieses RdErl. zunächst eine Errechnung der anteiligen Gesamtkosten erfolgen, die jeweils einer der beiden Wohnungen zuzulasten sind. Für diese Errechnung der anteiligen Gesamtkosten der jeweiligen Wohnung ist das Formblatt „Ermittlung der anteiligen Gesamtkosten bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen

Anlage 2

mit zwei Wohnungen“ zu verwenden, das als Anlage 2 diesem RdErl. beigelegt ist.

B. Berechnung der Gesamtkosten nach dem 2. Abschnitt der II. BVO

1. Ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung entsprechend den Vorschriften der II. BVO für das Bauvorhaben bisher nicht erstellt worden, so sind regelmäßig die Gesamtkosten zugrunde zu legen, die bei Bewilligung der öffentlichen Mittel (§ 4 II. BVO) bzw. bei Schlußabrechnung (§ 4a Abs. 1, 1. Halbsatz, II. BVO) ermittelt wurden. Liegt für das Bauvorhaben also eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine ähnliche Berechnung vor, in der die Gesamtkosten (Kosten des Baugrundstücks, Baukosten und eventueller Gebäuderestwert sowie Baunebenkosten) entsprechend den Vorschriften der I. BVO ermittelt worden sind, so sind die so ermittelten Gesamtkosten für die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung unverändert zu übernehmen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BindGes.). Eine Veränderung des damals ermittelten Gesamtkostenbetrages ist außer in den Fällen zu 2) unzulässig. Einer Einzelaufstellung der Ansätze für den ermittelten Gesamtkostenbetrag bedarf es für die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht. Nur der Abschlußbetrag der bei Bewilligung der öffentlichen Mittel bzw. bei Schlußabrechnung ermittelten Gesamtkosten — ggf. mit dem aus der folgenden Ziff. 2) sich ergebenden Zusatzbetrag — ist für die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung als Summe der Gesamtkosten in dem als Anhang 1 diesem RdErl. beigelegten Formular in Ansatz zu bringen. Für die rechnerische Behandlung von Wertverbesserungen, die nach Schlußabrechnung für das Bauvorhaben erfolgt sind, vergleiche II D dieses RdErl.
2. Anträge auf nachträgliche Änderung der Gesamtkosten, die für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit errechnet wurden, können nur berücksichtigt werden, wenn der Bauherr nachweist, daß diese Kosten im Zeitpunkt der Schlußabrechnung oder einer ähnlichen Abrechnung nach Fertigstellung noch nicht oder noch nicht in dieser Höhe von ihm angefordert worden waren (Beispiel: Spätere Anforderung erhöhter Aufschließungskosten). Die Anerkennung solcher Kosten durch die Bewilligungsbehörde erfolgt nach den Vorschriften des § 4a Abs. 1 Ziff. 4 II. BVO. In diesen Fällen ist in dem Berechnungsformular, das als Anhang 1 dem RdErl. beigelegt ist, als Gesamtkosten die Summe der nach Ziff. 1) und dieser Ziff. 2) ermittelten Kosten in Ansatz zu bringen.
3. Ist in einer bei der Bewilligung oder der Schlußabrechnung aufgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einer ähnlichen Berechnung (§ 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 II. BVO) nur ein Teil der entstandenen Gesamtkosten ermittelt worden, so sind die ermittelten Beträge insoweit der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde zu legen. Soweit in solchen Berechnungen Grundstückskosten, Baukosten, der Gebäuderestwert oder Baunebenkosten nicht ermittelt worden sind, hat der Schuldner die nicht ermittelten Kosten nachzuweisen. Bei diesen Nachweisen ist von den Verhältnissen auszugehen, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel bestanden haben (§ 4 Abs. 3 II. BVO).
 - a) Kosten des Baugrundstücks dürfen daher, soweit im Errechnungszeitpunkt Preisvorschriften bestanden haben, nur mit den danach zulässigen Preisen in Ansatz gebracht werden (§ 6 Abs. 3 II. BVO). Die in Ansatz zu bringenden Stopppreise werden sich im allgemeinen aus den Unterlagen der örtlichen Preisstelle ermitteln lassen.
 - b) Ebenso sind Baukosten und Baunebenkosten nur entsprechend den im Errichtungszeitpunkt geltenden Preisen in Ansatz zu bringen. Sind diese Baukosten ganz oder teilweise nicht oder nur mit verhältnismäßig großen Schwierigkeiten festzustellen, so dürfen insoweit die Kosten angesetzt werden, die zu der Zeit, als die Leistungen erbracht wurden, marktüblich waren. Die marktüblichen Kosten sind vom Bauherrn nach den in § 11a II. BVO bestimmten Grundsätzen ggf. nachzuweisen. Die Ermittlung nach dem damaligen Kubikmeterpreis ist in § 11a II. BVO nicht zwingend vorgeschrieben.

Zulässig ist also auch eine Ermittlung nach den damaligen Preisen pro Quadratmeter Wohnraum. Wenn die Ermittlung nach dem Kubikmeterpreis erfolgen muß (z. B. wegen unterschiedlicher Geschöbshöhe der als Gewerberaum bzw. als Wohnraum genutzten Flächen), so ist die Vorlage eines Nachweises über den Kubikmeterinhalt des Gebäudes und den auf die öffentlich geförderten Wohnungen entfallenden Anteil vom Bauherrn zu verlangen, der die erforderlichen Berechnungen ggf. durch einen sachverständigen Architekten vornehmen lassen muß.

- c) Ein Gebäuderestwert ist entsprechend den Grundsätzen des § 4 Abs. 3 nach den Verhältnissen anzusetzen, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel bestanden haben. § 7 Abs. 2 II. BVO ist infolgedessen bei Wohnungen, für die die Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes keine Geltung haben, nicht anzuwenden. Die Ermittlung des Gebäuderestwertes hat vielmehr nach den Bestimmungen der §§ 8 und 9 der I. BVO zu erfolgen. Die Anwendung dieser Vorschriften erscheint mir auch in den Fällen rechtlich unbedenklich, bei denen der für die Wertermittlung maßgebende Zeitpunkt vor dem 1. 1. 1950 (Inkrafttreten der I. BVO für den öffentlich geförderten Wohnungsbau) liegt. In Anwendung der Grundsätze des § 4 Abs. 3 II. BVO ist insoweit davon auszugehen, daß Gebäudereste damals bei Verkäufen nicht mit Neubauwerten bewertet wurden, sondern den Stoppreisen unterlagen. Auch insoweit haben im Sinne des § 4 Abs. 3 II. BVO in diesen Zeiträumen Verhältnisse bestanden, die eine Wertermittlung nach § 8 I. BVO gerechtfertigt erscheinen lassen.
- d) Nach den Bestimmungen des § 15 Abs. 3 I. BVO dürfte der Gebäuderestwert nur teilweise als verzinsliche Eigenleistung in Ansatz gebracht werden. Ein weiterer Teil des Gebäuderestwertes war als „unverzinslicher Gebäuderestwert“ in Ansatz zu bringen. Diese Regelung erfolgte wegen des gleichzeitigen Verzichts auf die Erhebung von Lastenausgleichsabgaben für das Grundstück. Deshalb muß ein „unverzinslicher Gebäuderestwert“ auch bei Berechnung der Eigenkapitalkosten (§ 20 Abs. 3 II. BVO) vor Zinserrechnung der Eigenleistung abgezogen werden.

C. Berechnung der Gesamtkosten in einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung nach dem 5. Abschnitt der II. BVO.

1. Nach § 32 Abs. 5 II. BVO bleibt bei der erstmaligen Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung nach der Preisfreigabe grundsätzlich die Art der Wirtschaftlichkeitsberechnung maßgebend, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für diese Wohnung erfolgte, falls diese Berechnungsart nach § 32 Abs. 1, 3 oder 4 II. BVO zulässig wäre. Ist bei Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für den öffentlich geförderten Wohnraum erstellt worden, so ist daher grundsätzlich bei dieser Berechnungsweise zu verbleiben.
2. In zahlreichen Fällen ist bei Bauvorhaben, die neben öffentlich geförderten Wohnraum auch anderen Wohnraum oder Geschäftsraum enthalten, zwar zunächst eine Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung erstellt worden; jedoch ist später im Zusammenhang mit Zinssenkungsanträgen für das öffentliche Baudarlehen die Aufstellung einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung erfolgt. In diesen Fällen ist gemäß § 32 Abs. 1 bis 5 II. BVO ebenfalls bei der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung zu verbleiben, wenn das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit auch anderen Wohnraum oder Geschäftsraum enthält. (Vgl. dazu II A Ziff. 4 Buchstabe b) dieses RdErl.).
3. Sind die bisher nach der I. BVO erstellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen als Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung erstellt worden, so ist für das Zulassungsverfahren nach § 3 BindGes. in den Fällen des § 32 Abs. 1 bis 4 regelmäßig die Aufstellung einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung zu fordern. (II A Ziff. 4 Buchst. c) dieses RdErl.).

4. Entsprechend ist zu verfahren, wenn für Bauvorhaben, die in der Zeit nach dem 20. 6. 1948 bis zur tatsächlichen Anwendung der I. BVO bei Bewilligung der Mittel oder später eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine ähnliche Berechnung, die über die entstandenen Gesamtkosten Aufschluß gibt, nicht aufgestellt wurde und das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit neben öffentlich gefördertem Wohnraum auch anderen Wohnraum oder Geschäftsraum enthält. (II B Ziff. 3 dieses RdErl.).
5. Für Eigenheime und Kleinsiedlungen war nach den Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes eine Lastenberechnung aufzustellen. Aus den gleichen Gründen, aus denen aus einer solchen Lastenberechnung eine Miete preisrechtlich nicht zu errechnen war, bedarf es für die Errechnung der Kostenmiete nach § 3 BindGes. bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen, die nach den Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert wurden, stets der Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung. Bei der Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für Eigenheime und Kleinsiedlungen ist in Anwendung der Grundsätze des § 34 II. BVO zu beachten, daß die bisher zugrunde gelegten Gesamtkosten sich häufig nicht gleichmäßig nach dem Verhältnis der Wohnfläche verteilen, wenn das Eigenheim oder die Kleinsiedlung mehrere Wohnungen enthält. Kommt das gärtnerisch oder kleinsiedlerisch genutzte Land nur dem Bewohner der Hauptwohnung zugute, so ist bei der Errechnung der Gesamtkosten der Teil der Grundstückskosten und Grunderwerbskosten, der nach Abzug der Fläche für den Vorgarten, die bebaute Fläche und den Hofraum verbleibt, ausschließlich der Hauptwohnung zuzurechnen. Ebenso sind die Baukosten und anteiligen Baunebenkosten, die für Stallraum oder sonstige Wirtschaftsräume entstanden sind, nur der Wohnung zuzurechnen, zu der die Wirtschaftsräume gehören. Nur die dann verbleibenden Gesamtkosten sind entsprechend dem Anteil der Wohnfläche auf beide Wohnungen zu verteilen. Die Erstellung einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung ist infolgedessen dann nicht erforderlich, wenn das Eigenheim oder die Kleinsiedlung nur eine Wohnung enthält oder beide Wohnungen gemeinsam an einen Mieter vermietet worden sind. Sind beide Wohnungen des Eigenheims oder der Kleinsiedlung an verschiedene Mieter vermietet worden, so ist für jede der Wohnungen nach den obigen Grundsätzen eine Teilwirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen. Für die Errechnung ist das Formblatt Anlage 2 zu verwenden.

D. Erhöhung der Gesamtkosten durch Wertverbesserungen.

1. Als Wertverbesserungen, die bei Errechnung der Kostenmiete nach § 3 BindGes. zu berücksichtigen sind, gelten die in § 11 Abs. 4 II. BVO bestimmten Verbesserungen, wenn die Bewilligungsbehörde ihnen zugestimmt hat oder ihnen gleichzeitig mit der Zulassung der Kostenmiete zustimmt oder wenn sie auf Grund einer öffentlich rechtlichen Verpflichtung durchgeführt worden sind. In dem als Anhang I diesem RdErl. beigefügten Formblatt erfolgt die Errechnung der Wertverbesserungen und der sich daraus ergebenden Aufwendungen erst in dem Abschnitt B, um zunächst die bei Bewilligung bzw. Schlußabrechnung ermittelten Gesamtkosten und die sich daraus ergebenden Aufwendungen vergleichbar zu halten.
2. Eine erforderliche Zustimmung zu Wertverbesserungen ist im allgemeinen zu erteilen, wenn die bauliche Verbesserung oder die Einrichtung den Grundsätzen entspricht, die in den gegenwärtigen Förderbestimmungen für Wohnungen im sozialen Wohnungsbau gefordert oder angestrebt werden. Die Zustimmung ist zu versagen, wenn unter Berücksichtigung dieser Grundsätze derartige Änderungsmaßnahmen für Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues nicht wünschenswert oder erforderlich erscheinen oder durch die Art ihrer Ausführung zu einer Verteuerung

der Mieten führen, die in keinem angemessenen Verhältnis zu der Verbesserung des Wohnwerts stehen.

3. Auf die Sonderregelung für die Genehmigung von Wertverbesserungen im Bergarbeiterwohnungsbau nach III Ziff. 5 dieses RdErl. mache ich aufmerksam.
4. Bei bestehenden Mietverträgen hat die Zulassung einer Mieterhöhung wegen solcher Wertverbesserungen keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Mietvertrag. Von dem Inhalt dieses Mietvertrages hängt es vielmehr ab, ob die wertverbessernde Einrichtung im Sinne der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches zu den Leistungen gehört, die Gegenstand des Mietvertrages sind. Ist die wertverbessernde Einrichtung nach dem Inhalt des Mietvertrages nicht mitvermietet worden, so muß der Vermieter ggf. die Ausdehnung des Mietvertrages auf die wertverbessernde Einrichtung nach § 28a MSchG beantragen, der durch Art. II Ziff. 3 des Ersten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften v. 29. Juli 1963 (BGBl. S. 505) aufrecht erhalten ist.

E. Finanzierungsplan.

1. In dem als Anhang 1 diesem RdErl. beigefügten Formblatt sind in dem Abschnitt A II (Finanzierungsplan) grundsätzlich die Finanzierungsmittel und Kapitalkosten aus der aus Anlaß der Mittelbewilligung bzw. Schlußabrechnung aufgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung zu übernehmen, soweit nicht nach den Darlegungen zu II A bis C dieses RdErl. durch Neuermittlung der Gesamtkosten oder der anteiligen Gesamtkosten in einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung Änderungen erforderlich werden oder eine Abänderung nach den Darlegungen in den folgenden Ziff. 2 u. 3 erforderlich ist.
2. Bei der Aufstellung und Überprüfung des Finanzierungsplanes sind im übrigen insbesondere die Bestimmungen des § 12 II. BVO zu beachten. Insoweit weise ich auf folgendes hin:
 - a) Planmäßig ganz oder teilweise getilgte Fremdmittel sind weiterhin mit dem ursprünglichen Kapitalbetrag auszuweisen (§ 12 Abs. 4). Der Ersatz von Finanzierungsmitteln durch andere Mittel (Fremd- oder Eigenmittel) ist daher nur zulässig, wenn die ursprünglichen Finanzierungsmittel durch außerplanmäßige Tilgung zurückgezahlt worden sind. Bei einem Ersatz durch andere Mittel, deren Kapitalkosten höher sind als die bisherigen Finanzierungsmittel, dürfen höhere Kapitalkosten bis zu dem für erste Hypotheken im Zeitpunkt nach § 4 II. BVO marktüblichen Zinssatz (vgl. § 21 Abs. 3 II. BVO) nur angesetzt werden, wenn die Ersetzung auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat.
 - b) Nach dem Erstarrungsgrundsatz des § 17 I. BVO konnten spätere Zinserhöhungen für Fremdmittel auch dann nicht berücksichtigt werden, wenn sie nach den mit dem Darlehnsgeber getroffenen Vereinbarungen zulässig, marktüblich (§ 21 Abs. 3 II. BVO) und vom Bauherrn nicht zu vertreten waren. Solche Zinserhöhungen sind unter den genannten Voraussetzungen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nunmehr ansatzfähig.
 - c) Aufbaudarlehen, die durch Verrechnung mit einem zuerkannten Anspruch auf Hauptentschädigung gemäß § 258 Abs. 1 Nr. 2 LAG ganz oder teilweise als nicht entstanden anzusehen sind, gelten mit dem entsprechenden Kapitalbetrag als durch Eigenmittel des Bauherrn ersetzt (§ 12 Abs. 6). Die entsprechenden Beträge sind daher bei den Eigenleistungen des Bauherrn mit den entsprechenden Eigenkapitalkosten einzusetzen.
 - d) Über die Umwandlung einer nach den Vorschriften der I. BVO anerkannten Sondertilgung in Zinnersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach den Vorschriften der II. BVO vgl. II F 5 dieses RdErl.
3. Über den Abzug eines „unverzinslichen Gebäuderestwertes“ bei den Eigenleistungen vgl. II B Ziff. 3 Buchst. d) dieses RdErl.

F. Laufende Aufwendungen

1. In der nach § 3 BindGes. aufzustellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung können die laufenden Aufwendungen mit den nach den Bestimmungen der II. BVO zulässigen Beträgen unter Berücksichtigung der sich aus den folgenden Darlegungen ergebenden Besonderheiten in Ansatz gebracht werden.
2. Fremdkapitalkosten.
Fremdkapitalkosten dürfen auch dann mit dem vereinbarten, jedoch höchstens mit dem nach § 21 Abs. 3 II. BVO zulässigen Zinssatz angesetzt werden, wenn in den bisherigen Berechnungen entsprechend den Grundsätzen des § 17 I. BVO ein ursprünglich vereinbarter niedrigerer Betrag in Ansatz gebracht wurde (vgl. dazu E Ziff. 2 Buchst. b) d. RdErl. und § 23 II. BVO).
3. Zinsansatz für Darlehen aus öffentlichen Mitteln.
a) Für Wohnungen, die vor Inkrafttreten der Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, war in den Darlehnsbedingungen vielfach vorgesehen, daß diese Darlehen grundsätzlich verzinslich gewährt werden. Um jedoch die Aufwendungen mit der nach den damaligen Bestimmungen festgesetzten Miete in Übereinstimmung zu halten, wurden die nach den Darlehnsbedingungen vereinbarten Zinsen dem Bauherrn ganz oder teilweise erlassen. In der Kapitalkostenberechnung nach A III des als Anlage 1 diesem RdErl. beigefügten Formulars sind in diesen Fällen als Kapitalkosten für die aus öffentlichen Mitteln gewährten Darlehen nur die Beträge anzusetzen, die im Zeitpunkt der Mietpreisfreigabe tatsächlich vom Bauherrn gefordert wurden; mindestens jedoch ist ein Zinsbetrag von 0,5% als Verwaltungskosten in Ansatz zu bringen.
b) Bei Annuitätsdarlehen, die nach den Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gewährt werden, ist in gleicher Weise unter den Kapitalkosten nur der Verwaltungskostenbeitrag von 0,5% als Verzinsung in Ansatz zu bringen. Nach späterer Tilgung oder Umwandlung des Annuitätsdarlehens kann der sich dann ergebende Zinsbetrag in einem Verfahren gemäß § 3 Abs. 4 BindGes. anerkannt werden.
4. Eigenkapitalkosten.
Eigenkapitalkosten dürfen in der nach § 20 Abs. 2 II. BVO zulässigen Höhe auch dann angesetzt werden, wenn in den bisherigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder ähnlichen Berechnungen ein Ansatz nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden ist, oder wenn auf einen Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist (§ 20 Abs. 3 II. BVO). Aufbaudarlehen, die mit einem zuerkannten Anspruch auf Hauptschädigung verrechnet wurden (vgl. II E Ziff. 2 Buchst. c), sind als zusätzliche Eigenleistungen im Finanzierungsplan in Ansatz zu bringen und dementsprechend bei der Berechnung der laufenden Aufwendungen in der Errechnung der Eigenkapitalkosten zu berücksichtigen. Über die Behandlung eines „unverzinslichen Gebäuderestwertes“ vgl. II B Ziff. 3 Buchst. d) d. RdErl.
5. Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen.
Das nach den Vorschriften der I. BVO bei früheren Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführte Verfahren zur Ermittlung einer Sondertilgung unterscheidet sich wesentlich von dem Verfahren, nach dem gemäß § 22 der Zweiten Berechnungsverordnung ein Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen zu berechnen ist. In allen Fällen, in denen bei einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung eine „Sondertilgung“ in Ansatz gebracht wurde, muß daher ein nach den Bestimmungen der II. BVO zulässiger Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach den Vorschriften der II. BVO (vgl. insbesondere § 22 Abs. 2 u. 4) errechnet werden. Ist in den früheren Berechnungen auf den Ansatz einer Sondertilgung verzichtet worden oder ist ein solcher Ansatz aus anderen Gründen nicht erfolgt, obwohl er nach den Bestimmungen der I. BVO zulässig war, so kann ein Ansatz

in der jetzigen Berechnung der laufenden Aufwendungen nach den Bestimmungen des § 4a Abs. 1 Ziff. 3 u. 4 erfolgen. Das gleiche gilt, wenn bei Wohnungen, die nach den Bestimmungen des II. WoBauG gefördert wurden, in der bisherigen Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Zinssatz nicht anerkannt oder gefordert wurde (§ 4a Ziff. 4 II. BVO).

6. Erhöhte Abschreibung.
Für Anlagen und Einrichtungen, für die in früheren Berechnungen nur die allgemeine 1%ige Abschreibung in Ansatz gebracht wurde, ist nach § 25 Abs. 2 II. BVO eine erhöhte Abschreibung im Umfang des § 25 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 2 zulässig. Ist auf eine solche höhere Abschreibung verzichtet worden, obwohl sie auch nach den früheren Bestimmungen zulässig war, so kann der Ansatz einer höheren Abschreibung unter den Voraussetzungen des § 4a Abs. 1 Ziff. 4 II. BVO zugelassen werden.
7. Verwaltungskosten.
Die Grundsätze zu 6. gelten auch, soweit in den früheren Berechnungen ein niedrigerer Betrag für Verwaltungskosten in Ansatz gebracht worden ist, als er nach § 26 Abs. 2 II. BVO zulässig ist.
8. Bewirtschaftungskosten.
In dem als Anlage 1 diesem RdErl. beigefügten Formblatt ist vorgesehen, daß Kosten der Wasserversorgung, Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, der zentralen Heizungsanlage und des Betriebs des Fahrstuhls nicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzunehmen sind, sondern vom Vermieter als Umlage erhoben werden. Eine solche Art der Errechnung macht bei späteren Veränderungen dieser Kosten eine Genehmigung nach § 3 Abs. 4 des Bindungsgesetzes überflüssig. Sie erleichtert auch die Errechnung einer nach dem Wohnbeihilfengesetz zulässigen Beihilfe. Da nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches auch solche Umlagen Teil des vom Mieter für die Gebrauchsüberlassung des Wohnraums zu zahlenden Nutzungsentgelts (= Miete) sind, kann auch für bestehende Mietverträge eine Berechnung solcher Kosten als Umlage erfolgen, wenn die entsprechenden Ansätze bisher als „laufende Aufwendungen“ erfolgten.
9. Instandsetzungskosten.
Instandsetzungskosten dürfen höchstens mit den Beträgen in Ansatz gebracht werden, die sich aus der jetzt geltenden Fassung des § 28 II. BVO (vgl. Verordnung zur Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung und der Verordnung über die Gewährung von Mieten- und Lastenbeihilfen v. 23. Juli 1963 — BGBl. I S. 534 —) ergeben. Ist in den maßgebenden früher aufgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht der volle Instandsetzungskostenbetrag in Ansatz gebracht worden, der zur Zeit der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Vorschriften der I. BVO bzw. den jeweils geltenden Bestimmungen der II. BVO als Höchstbetrag zulässig war, so ist zu prüfen, ob nach den gegebenen Verhältnissen die Ansetzung eines Instandsetzungskostenbetrages unter dem damals geltenden Höchstbetrag als Verzicht auf einen höheren Ansatz zu betrachten ist, oder ob dem Bauherrn aus anderen Gründen (z. B. eigene Durchführung der Instandsetzungsarbeiten) die Ansetzung eines niedrigeren Betrages genügt. Wird in der jetzigen Wirtschaftlichkeitsberechnung der Höchstbetrag entsprechend der jetzigen Fassung des § 28 II. BVO gefordert, so hat die Bewilligungsstelle nach den Grundsätzen des § 4a Abs. 1 Ziff. 4 II. BVO zu prüfen, ob die jetzige Inanspruchnahme des Höchstsatzes unter Berücksichtigung des früheren Verhaltens des Bauherrn anzuerkennen ist.

III. Errechnung der Kostenmiete im Sinne des § 3 des Bindungsgesetzes. Zulassungsbescheid.

1. Bei Bauvorhaben, die mehrere öffentlich geförderte Wohnungen enthalten, ergibt sich aus der Ermittlung der laufenden Aufwendungen für diese Wohnungen und der Gegenüberstellung der gemäß § 31 II. BVO in Ansatz zu bringenden Erträge zunächst die Durchschnittsmiete in der gleichen Errechnungsweise, wie sie bei der Mietermittlung für neu geförderte Wohnungen des sozialen

Wohnungsbaues zur Anwendung kommt. Kostenmiete im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 BindGes. ist nicht die Durchschnittsmiete, sondern die aus dieser Durchschnittsmiete ermittelte Einzelmiete. Die Ermittlung der Einzelmieten auf der Grundlage der Durchschnittsmiete erfolgt nach den Grundsätzen des § 72 Abs. 2 II. WoBauG, weil weder das Bindungsgesetz noch die Bestimmungen der II. BVO eine Regelung darüber enthalten, wie aus der Durchschnittsmiete die Einzelmiete (Kostenmiete) zu errechnen ist. Es ist davon auszugehen, daß die in § 72 Abs. 2 II. WoBauG getroffene Regelung nicht nur eine Anweisung für die Errechnung der preisrechtlich zulässigen (Einzel-) Miete aus der Durchschnittsmiete enthält, sondern darüber hinaus einen allgemein anzuwendenden Rechtsgrundsatz, wie aus einer „Durchschnittsmiete“ die „Einzelmiete“ zu errechnen ist. Ich verweise für diese rechtliche Auslegung insoweit auch auf die Bestimmungen des § 85 Abs. 2 und Abs. 3 II. WoBauG, in denen zur Ermittlung einer Kostenmiete aus der Durchschnittsmiete entsprechende Regelungen wie in § 72 Abs. 2 II. WoBauG getroffen worden sind.

- age 3 2. In dem Formblatt, das als Anlage 3 diesem RdErl. beigefügt wird, ist deshalb vorgesehen, daß für Bauvorhaben, die mehrere öffentlich geförderte Wohnungen enthalten und bei denen die Kostenmiete aus der Durchschnittsmiete zu errechnen ist, der Zulassungsbescheid sich auf die zahlenmäßige Angabe der Durchschnittsmiete beschränkt. Aus dieser Durchschnittsmiete hat dann der Vermieter nach der in § 72 Abs. 2 II. WoBauG getroffenen Regelung die Einzelmiete zu errechnen, die sich „für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihrer Größe, Lage und Ausstattung“ ergibt. Der Durchschnitt der einzelnen Mieten muß der Durchschnittsmiete entsprechen.
3. Die Ermittlung einer Einzelmiete durch die zulassende Stelle ist infolgedessen nur dann erforderlich, wenn in dem geförderten Grundstück sich (neben anderen Wohnungen oder Gewerberäumen) nur eine öffentlich geförderte Wohnung befindet, oder wenn nach den dargelegten Grundsätzen die Miete für eine Wohnung oder vermietete Wohnungen in einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung zuzulassen ist.
 4. Ergibt sich bei Prüfung des Antrages, daß die geforderte Mieterhöhung nach den vom Antragsteller gemachten Angaben und den dazu vorgelegten Unterlagen zunächst nur teilweise gerechtfertigt erscheint, während im übrigen noch eine weitere Aufklärung zu seinen Angaben oder Nachweisen gefordert werden muß, so kann entsprechend den Ausführungen zu I A 6 zunächst ein Teilzulassungsbescheid erteilt werden.
 5. Für das Zulassungsverfahren und die Erteilung des Zulassungsbescheides bei Wohnungen, die mit Bergarbeitermitteln gefördert worden sind, verweise ich auf die Sonderregelung, die ich in meinem RdErl. v. 9. 10. 1963 betreffend „Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung und der Mietpreisbindungen für Wohnraum“ (MBI. NW. S. 1752; SMBl. NW. 238 —) zu IV Ziff. 2. getroffen habe. Wenn gleichzeitig mit dem Antrag auf Zulassung einer erhöhten Miete weitere Anträge (z. B. auf Zulassung von Wertverbesserungen) gestellt werden, so hat über diese Anträge die Bewilligungsbehörde zu entscheiden, die für die mit Bergarbeitermitteln geförderten Wohnungen bis zur Abgabe der Akten zuständig ist.

IV. Errechnung der preisrechtlich zulässigen Miete.

Nach § 3a Abs. 1 Satz 2 BindGes. darf eine Mieterhöhung regelmäßig nur insoweit zugelassen werden, als die errechnete Kostenmiete die vor der Preisfreigabe preisrechtlich zulässig gewesene Miete um nicht mehr als 25% übersteigt. Für die demnach erforderliche Errechnung der preisrechtlich zulässigen Miete wird auf folgendes hingewiesen.

1. Ausgangsmiete für die preisrechtliche Errechnung.

Ausgangsmiete für die preisrechtliche Errechnung ist regelmäßig die von der Bewilligungsbehörde bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel bzw. Schlußabrechnung zugrunde gelegte, festgesetzte oder genehmigte Miete.

- a) In der Zeit vom 20. 6. 1948 bis zum Inkrafttreten des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 24. 4. 1950 erfolgte eine preisrechtliche Festsetzung der Miete durch die Bewilligungsbehörde nicht. Nach den damaligen preisrechtlichen Bestimmungen konnte eine solche Preisfestsetzung durch die zuständige Preisstelle erfolgen. Von dieser Möglichkeit ist jedoch regelmäßig kein Gebrauch gemacht worden, weil nach den damaligen preisrechtlichen Bestimmungen eine von der Bewilligungsstelle bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel „zugrunde gelegte Miete“ die preisrechtlich zulässige Miete war. Nach § 29 I. WoBauG a. F. ist die „zugrunde gelegte Miete“ auch für die Zeit nach Inkrafttreten des I. WoBauG a. F. als preisrechtlich zulässige Miete zu betrachten, wenn der Antrag auf Bewilligung der öffentlichen Mittel bei Inkrafttreten des Ersten Wohnungsbaugesetzes (25. 4. 1950) bereits gestellt war oder das Bauvorhaben bereits im Bau war. Ist der Förderung des Bauvorhabens in diesen Zeiträumen bei Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Miete nicht zugrunde gelegt worden, so bestimmt sich die preisrechtlich zulässige Miete nach Buchst. e).

- b) Für die nach den Bestimmungen des Ersten Wohnungsbaugesetzes erstellten Mietwohnungen ist im übrigen für die preisrechtliche Mieterrechnung von der von der Bewilligungsbehörde festgesetzten Miete auszugehen, soweit nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Mietfestsetzung erfolgt ist. Daß gleiche gilt für die unter der Herrschaft des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erstellten Wohnungen, soweit nach den Bestimmungen des § 71 Abs. 1 bis 3 eine Mieteneingehung erfolgt ist.

- c) Für Eigenheime, Kleinsiedlungen und ähnliche Wohnungen, die nach den Bestimmungen des Ersten Wohnungsbaugesetzes erstellt wurden, ist teilweise eine preisrechtliche Mietfestsetzung nicht erfolgt. Die Bewilligungsbehörde bestimmte vielmehr einen Mietwert, aus dem der Vermieter nach § 12 NMVO 1962 die Einzelmiete unter Berücksichtigung von Größe, Lage und Ausstattung der jeweiligen Wohnung zu berechnen hatte. Für die preisrechtliche Bestimmung der Miete war von dem von der Bewilligungsbehörde bestimmten Mietwert auszugehen. Preisrechtlich zulässige Miete war die vom Vermieter ermittelte Einzelmiete. Teilweise haben die Bewilligungsbehörden jedoch für diese Wohnungsarten entsprechend den insoweit früher geltenden preisrechtlichen Bestimmungen Einzelmieten mit preisrechtlicher Wirkung festgesetzt. Diese festgesetzten Einzelmieten sind dann nach § 11 NMVO 1962 für den Zeitpunkt der Preisfreigabe als „preisrechtlich zulässige“ Miete zu betrachten.

Für die gleichen Wohnungsarten erfolgte nach den Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes weder eine preisrechtliche Festsetzung noch eine preisrechtliche Genehmigung durch die Bewilligungsbehörde. Die preisrechtlich zulässige Miete für diese Wohnungen war aus der preisrechtlich zulässigen Miete für vergleichbare Mietwohnungen „zu bestimmen“. Die Bewilligungsbehörden haben in der Lastenberechnung solche Vergleichsmieten als Ertrag angesetzt. Die so in Ansatz gebrachten Vergleichsmieten sind für die Berechnung nach § 3 BindGes. als preisrechtlich zulässige Ausgangsmiete zu betrachten.

- d) Im vereinfachten Verfahren nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz konnte die Bewilligungsbehörde eine vom Vermieter selbstverantwortlich gebildete Miete zulassen. „Preisrechtlich zulässige Miete“ ist diese selbstverantwortlich gebildete Miete, soweit sie nicht je qm der Wohnfläche 150 vom 100 des Miettrichsatzes übersteigt, der nach meinen Förderungsbestimmungen v. 25. und 27. 1. 1951 — NBB und WAB (MBI. NW. S. 181, 222) von mir zugelassen worden war (§ 14 NMVO 1962).

Für Wohnungen, die nach den Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, war nach den Förderungsbestimmungen des Landes ein solches „vereinfachtes Verfahren“ nicht mehr zugelassen. Falls von den nach § 6 II. WoBauG in Betracht kommenden Stellen Wohnungen mit öffentlichen Mitteln in eigener Zuständigkeit in einem vereinfachten Verfahren gefördert worden sein sollten,

bestimmt sich die preisrechtlich zulässige Miete für diese Wohnungen ebenfalls nach der Vergleichsmiete für öffentlich geförderte Mietwohnungen (§ 72 Abs. 4 II. WoBauG in Verb. mit § 25 Abs. 2 NMVO 1962).

- e) Ist eine preisrechtliche Ausgangsmiete nach a) bis d) nicht bestimmbar, so ist für die Mietererrechnung nach § 3 BindGes. in Anwendung des § 13 Abs. 2 NMVO 1962 für die vor Inkrafttreten des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erstellten Wohnungen von den Richtsatzmieten auszugehen, die bei Fertigstellung dieser Wohnungen Geltung hatten.
2. Mietererhöhung nach § 10 I. BMG.
Nach § 10 I. BMG konnte der Vermieter mit preisrechtlicher Wirkung die nach Ziff. 1. d. Erl. sich ergebende Miete für Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel vor dem 25. 8. 1953 bewilligt worden waren, bis zu den Richtsätzen erhöhen, die sich nach meinen Förderungsbestimmungen v. 25. u. 27. 1. 1951 — NBB und WAB (MBI. NW. S. 181, 222) ergeben. Eine Mietererhöhung nach § 10 I. BMG konnte jedoch nur erfolgen, wenn der Vermieter sie vor dem 1. 8. 1960 (Aufhebung der Bestimmung durch das Abbaugesetz) dem Mieter gegenüber durch Erklärung nach § 18 I. BMG geltend gemacht hat. In diesen Fällen ist für die Errechnung der preisrechtlich zulässigen Ausgangsmiete von der nach § 10 I. BMG vom Vermieter gemäß § 18 I. BMG geforderten höheren Durchschnittsmiete auszugehen.
3. Mietererhöhung durch die Preisbehörde vor dem 1. 8. 1960.
Die nach Ziff. 1. oder 2. sich ergebenden Ausgangsmieten können ferner dadurch gegenstandslos geworden sein, daß die Preisbehörden für Wohnungen, die vor Inkrafttreten des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erstellt wurden, im Verfahren nach § 17 der Mietenverordnung vom 20. 11. 1950 bis zum 1. 8. 1960 (Aufhebung durch das Abbaugesetz) eine höhere Miete preisrechtlich genehmigt haben. Ist eine Mietengenehmigung der Preisbehörde rechtswirksam geworden, so ist von der demnach sich ergebenden Miete für die preisrechtliche Errechnung auszugehen.
4. Weitere Preiserhöhungsmöglichkeiten für Wohnungen, bei denen die öffentlichen Mittel vor dem 31. 12. 1956 bewilligt worden sind.
Die sich nach den Ziff. 1. bis 3. ergebenden Mieten konnten preisrechtlich außerdem in folgender Weise erhöht werden:
 - a) Nach § 30a Abs. 1 I. WoBauG (§ 17 NMVO 1962) um 10 Pfennig pro Quadratmeter zum Ausgleich gestiegener Instandsetzungs- und Verwaltungskosten;
 - b) nach § 30a Abs. 2 I. WoBauG (§ 20 NMVO 1962) wegen Mehrbelastungen des Vermieters durch die dort genannten Betriebskosten;
 - c) nach § 30b I. WoBauG (§ 17 NMVO 1962) bis zu 10 Pfennig pro Quadratmeter, falls die Bewilligungsbehörde eine solche Mietererhöhung wegen unzureichender Verzinsung des Eigenkapitals zugelassen hat;
 - d) nach § 18 NMVO 1962, soweit die Bewilligungsbehörde vorgenommenen Wertverbesserungen zugestimmt hat oder solche Wertverbesserungen auf Grund einer öffentlich rechtlichen Verpflichtung durchgeführt worden sind;
 - e) nach § 19 NMVO 1962, soweit die Preisbehörde aus Härtegründen eine Mietererhöhung genehmigt hat.
5. Preisrechtliche Erhöhungsmöglichkeiten für Wohnungen, die nach den Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind.
Für die nach den Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erstellten öffentlich geförderten Wohnungen ergibt sich eine Erhöhung der preisrechtlich zulässigen Miete nur aus § 72 Abs. 5 II. WoBauG. (Siehe dazu auch Ziff. 6).
6. Eine preisrechtliche Erhöhung der Miete ist in den Fällen zu 4. c), d) und e) und 5. nur zu berücksichtigen, falls die jeweils erforderliche Zustimmung oder Genehmigung der Bewilligungsbehörde oder Preisbehörde vor dem Stichtag der Mietpreisfreigabe erfolgt ist. Ist das nicht der Fall, so darf für die Errechnung der preisrechtlich zulässigen Miete nach § 3 BindGes. eine entsprechende Erhöhung nicht in Ansatz gebracht werden.

7. Soweit in den Fällen der Ziff. 1. Buchst. a), b), c), d) und e) bei Bauvorhaben mit mehreren Mietwohnungen nicht eine Durchschnittsmiete, sondern für jede dieser Wohnungen im Förderungsverfahren jeweils Einzelmieten zugrunde gelegt, festgesetzt oder genehmigt worden sind, ist für das Zulassungsverfahren nach § 3 BindGes. aus diesen Einzelmieten unter Berücksichtigung der preisrechtlich zulässigen Mieterhöhungen nach den folgenden Ziff. 2. bis 5. eine durchschnittliche Miete zu errechnen. Diese rechnerisch aus den preisrechtlich zulässigen Einzelmieten gebildete durchschnittliche Miete ist im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 2 BindGes. als die „vor der Mietpreisfreigabe preisrechtlich zulässige Miete“ zu betrachten, der die nach III Ziff. 1. d. RdErl. ermittelte Durchschnittsmiete gegenübergestellt wird, um festzustellen, ob die neue Durchschnittsmiete höher als 25 vom Hundert als die „vor der Mietpreisfreigabe preisrechtlich zulässige Miete“ ist. Für Eigenheime und Kleinsiedlungen ist eine solche künstliche Bildung einer „Durchschnittsmiete im preisrechtlichen Sinne“ nur erforderlich, wenn das Eigenheim oder die Kleinsiedlung zwei Wohnungen enthält, die gemeinsam an einen Mieter vermietet sind und deren preisrechtlich zulässige Miete sich entweder aus einer preisrechtlich festgesetzten, genehmigten oder zugrunde gelegten Einzelmiete oder aus Einzelmieten für vergleichbare Mietwohnungen bestimmt.
8. Für die Ermittlung der preisrechtlichen Vergleichsmiete ist es nicht erforderlich, Umlagen, Vergütungen und Zuschläge festzustellen, die nach den vor der Preisfreigabe geltenden preisrechtlichen Bestimmungen neben der Miete erhoben werden konnten und erhoben wurden. Sie beeinflussen die Vergleichsberechnung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BindGes. nicht, weil die entsprechenden heutigen Ansätze für solche Beträge ebenfalls neben der zugelassenen Miete erhoben werden.
Nach den jeweils geltenden Bestimmungen konnten umlagefähige Aufwendungen (insbesondere Wassergeld) auch bei der Berechnung der festzusetzenden Miete unter den „Aufwendungen“ der nach der I. BVO zu erstellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung in Ansatz gebracht werden. Die Auswirkungen auf die Mietfestsetzung sind jedoch wegen der Richtsatzgrenzen des I. WoBauG verhältnismäßig unbedeutend, so daß eine Absetzung solcher „auch umlagefähigen“ Betriebskosten von der festgesetzten Miete nicht erforderlich erscheint.

V. Bestands- und Besatzungskontrolle der öffentlich geförderten Wohnungen anlässlich von Mietererhöhungsanträgen nach § 3 des Bindungsgesetzes.

Ich habe bereits in meinem RdErl. betreffend „Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung und der Mietpreisbindungen für Wohnraum“ v. 9. 10. 1963 (MBI. NW. S. 1752; S. MBI. NW. 238) unter II Ziff. 3 darauf aufmerksam gemacht, daß im Zulassungsverfahren gemäß § 3 BindGes. in einfacher Weise eine Kontrolle der gegenwärtigen Besetzung der öffentlich geförderten Wohnungen eingeleitet werden kann. Das diesem RdErl. als Anhang 1 beigelegte Formblatt hat infolgedessen für das Antragsschreiben eine Fassung erhalten, die vorsieht, daß der Antragsteller eine Liste der gegenwärtigen Benutzer der öffentlich geförderten Wohnungen des Bauvorhabens beifügt und in dieser Liste angibt, ob für die gegenwärtigen Mieter oder Wohnungsbenutzer eine schriftliche Genehmigung des Wohnungsamtes zum Bezug der Wohnung oder eine schriftliche Genehmigung nach § 2 des Bindungsgesetzes erteilt worden ist. Liegen solche Genehmigungen nicht vor, so ist gesondert zu prüfen, ob für den gegenwärtigen Benutzer eine Genehmigung nach § 2 des Bindungsgesetzes erteilt werden kann. Ich verweise insoweit auf meinen RdErl. betreffend „Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 2 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen v. 3. 10. 1963 (MBI. NW. S. 1756; S. MBI. NW. 238).

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.

Anlage 1

Antrag und Mieterrechnung im Zulassungsverfahren nach § 3 des Bindungsgesetzes

....., den

(Name und Anschrift des Antragstellers oder Vertreters)

An

Betr.: Baugrundstück:
 (Ort, Straße, Nr.)

Eigentümer:
 (Name) (Anschrift) (Ruf-Nr.)

Bewilligungsbescheid: Nr. vom der
 (Bewilligungsbehörde)

Für die mit dem oben angegebenen Bewilligungsbescheid öffentlich geförderten Wohnungen beantrage ich die Zulassung einer Mieterhöhung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 402).

Eine Liste der gegenwärtigen Benutzer der öffentlich geförderten Wohnungen des Bauvorhabens unter Angabe der Lage der Wohnungen in dem Hause füge ich bei. In der Liste wird angegeben, für welche der gegenwärtigen Mieter oder Benutzer weder eine schriftliche Genehmigung (Zuteilung) der Wohnungsbehörde nach dem Wohnraumbewirtschaftungsgesetz noch eine schriftliche Bescheinigung über die Bezugsberechtigung nach § 2 des Bindungsgesetzes vorliegt. Für diese Wohnungen werde ich die Erteilung einer Benutzungsgenehmigung nach § 2 des Bindungsgesetzes in einem besonderen Antrag stellen.

Ich bin darüber unterrichtet, daß auch nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung Wohnungen nur vermietet oder sonst zum Gebrauch überlassen werden dürfen, wenn der Bezieher eine Bescheinigung nach § 2 des Bindungsgesetzes übergibt, die ihn für solche Wohnungen als Bezugsberechtigten ausweist.

Ich bin ferner darüber unterrichtet, daß auch nach Preisfreigabe für öffentlich geförderte Wohnungen zunächst nur die preisrechtlich zulässige Miete nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Bindungsgesetzes gefordert werden darf. Nach Erhalt des Zulassungsbescheides über meinen oben gestellten Antrag darf die Miete durch eine entsprechende schriftliche Erklärung an die Mieter (§ 17 des Zweiten Bundesmietengesetzes und § 18 des Ersten Bundesmietengesetzes) auf die zugelassenen Beträge erhöht werden. Weitere Mieterhöhungen bedürfen der Genehmigung der örtlichen Bewilligungsbehörde gem. § 3 Abs. 4 des Bindungsgesetzes.

Ich versichere die Richtigkeit der Angaben in diesem Formblatt.

.....
 (Unterschrift)

Vor Ausfüllung dieses Formblattes zu beachten!

1. Dieser Antrag ist der Stelle zuzuleiten, die für die Gemeinde, in der das Grundstück liegt, als Bewilligungsbehörde zuständig ist.
Nähere Auskunft erhalten Sie bei der Gemeindeverwaltung oder der Kreisverwaltung.
2. **Für öffentlich geförderte Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel nach dem 31. 12. 1956 bewilligt worden sind**, ist dieses Formblatt nur auszufüllen, wenn eine Mieterhöhung nach § 3 des Bindungsgesetzes für vermietete Wohnungen in einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung beantragt wird. In sonstigen Fällen einer beantragten Mieterhöhung genügt die Aufstellung einer Zusatzberechnung nach § 39a der Zweiten Berechnungsverordnung.
3. **Für öffentlich geförderte Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel vor dem 31. 12. 1956 bewilligt worden sind**, ist dieses Formblatt stets auszufüllen.
 - a) Unter den im Formblatt zu **A I Ziff. 1a und b und 2** dargestellten Voraussetzungen braucht nur dieses Formblatt ausgefüllt zu werden.
 - b) Sind die **Voraussetzungen gemäß A I 3** bei Ihrem Bauvorhaben gegeben, so müssen zunächst die Gesamtkosten und die auf die öffentlich geförderten Wohnungen entfallenden anteiligen Gesamtkosten neu errechnet werden, die bei Herstellung des Bauvorhabens entstanden sind. Für diese Errechnung der Gesamtkosten ist insoweit ein Formblatt zu benutzen, wie es gegenwärtig bei jetzt erstellten Bauvorhaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau für eine **Teilwirtschaftlichkeitsberechnung** im Gebrauch ist. Die Stelle, an die Sie den Antrag richten, gibt Ihnen dazu nähere Auskunft. Nach Ermittlung der Gesamtkosten und der anteiligen Gesamtkosten für Ihr Bauvorhaben können Sie dann dieses Formblatt benutzen.
 - c) Wird die Mieterhöhung für ein Eigenheim oder eine Kleinsiedlung beantragt und liegen die zu **A I Ziff. 1b** dieses Formblattes dargestellten Voraussetzungen nicht vor, sondern die Voraussetzungen, die zu **A I Ziff. 4** dieses Formblattes dargestellt sind, so muß zunächst das Formblatt „Ermittlung der anteiligen Gesamtkosten bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen mit 2 Wohnungen“ ausgefüllt werden. Nähere Auskunft gibt Ihnen die Stelle, bei der Sie Zulassung der Mieterhöhung beantragen.
 - d) Ist für Ihr Bauvorhaben bisher weder eine „Wirtschaftlichkeitsberechnung“ noch eine „Lastenberechnung“ erstellt worden, durch die die Kosten oder anteiligen Kosten für die Herstellung der öffentlich geförderten Wohnungen ermittelt worden sind (das kann bei Bauvorhaben der Fall sein, die in den ersten Jahren nach dem 20. 6. 1948 wieder aufgebaut oder wiederhergestellt worden sind), so wird Ihnen empfohlen, den Sachverhalt zunächst mit dem Bauförderungsamt zu besprechen, das nach der obigen Ziff. 1 zuständig ist.

A I Gesamtkosten des Bauvorhabens und anteilige Gesamtkosten für öffentlich geförderte Wohnungen

1 a) Alle Wohnungen des Bauvorhabens sind als Mietwohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert worden
oder

b) das Bauvorhaben ist als Eigenheim oder Kleinsiedlung gefördert oder anerkannt.

Es enthält nur eine Wohnung oder zwei Wohnungen (auch Einliegerwohnung), die an nur einen Mieter vermietet worden ist/sind.*)

1.1 Die von der Bewilligungsstelle anerkannten Gesamtkosten des Bauvorhabens betrugen nach der bei der Bewilligung der öffentlichen Baudarlehen der Schlußabrechnung*) anerkannten Wirtschaftlichkeitsberechnung DM

1.2 In der Summe zu 1.1 sind folgende Herstellungskosten (nicht spätere Wertverbesserungen gemäß Abschn. B des Formblattes) nicht berücksichtigt worden, weil sie mir erst nach der Anerkennung gemäß 1.1 bekanntgeworden sind. Diese zusätzlichen Herstellungskosten werden in einer Anlage errechnet. Sie betragen — DM

1.3 Summe 1.1 + 1.2 DM
(Bei A II u. A III des Formblattes Spalten 1 u. 3 ausfüllen)

2. Das Bauvorhaben enthält außer öffentlich geförderten Mietwohnungen auch andere Wohnungen oder gewerbliche Räume. Für die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen des Bauvorhabens wurde zur Prüfung eines Antrages auf Zinssenkung für das öffentliche Baudarlehen bereits eine Teilwirtschaftlichkeitsberechnung vom aufgestellt. Diese Teilwirtschaftlichkeitsberechnung befindet sich bei den Bewilligungsakten / füge ich in der Anlage bei.*)

2.1 Nach dieser Teilwirtschaftlichkeitsberechnung betragen die anteiligen Gesamtkosten für die öffentlich geförderten Wohnungen DM
(Bei A II u. A III des Formblattes Spalten 1 u. 3 ausfüllen)

3. Das Bauvorhaben enthält außer öffentlich geförderten Mietwohnungen auch andere Wohnungen oder gewerbliche Räume. Für die mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen des Bauvorhabens, für die eine Mieterhöhung beantragt wird, wird eine (erstmalig aufgestellte) Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für die Gesamtkosten und die anteiligen Gesamtkosten der öffentlich geförderten Wohnungen als Anlage beigelegt.

3.1 Nach dieser Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für die öffentlich geförderten Wohnungen ergeben sich die folgenden anteiligen Gesamtkosten DM
(Bei A II u. A III des Formblattes Spalten 2 u. 3 ausfüllen)

4. Das Bauvorhaben ist als Eigenheim oder Kleinsiedlung gefördert oder anerkannt. Es enthält zwei Wohnungen. Die Mieterhöhung wird für diese vermietete Hauptwohnung (zweite Wohnung*) beantragt. Die errechneten anteiligen Gesamtkosten für diese Wohnung ergeben sich aus dem beigelegten Formblatt „Ermittlung der anteiligen Gesamtkosten bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen mit zwei Wohnungen“. Demnach ergeben sich für die Wohnung, für die die Zulassung der Mieterhöhung beantragt wird, folgende anteiligen Gesamtkosten DM

(Bei A II u. A III des Formblattes Spalten 2 u. 3 ausfüllen)

*) Nichtzutreffendes streichen.

Aufstellungsgelder — Finanzierungsmittel

A II Finanzierungsplan	Finanzierungsplan nach der Wirtschaft- lichkeitsberechnung bei Bewilligung oder Schlußabrechnung (A I 1) oder bei Zins- senkung für die öffent- lichen Mittel (A I 2)		Jetziger Finanzierungsplan			
			für das gesamte Bau- vorhaben bei Teil- wirtschaftlichkeits- berechnung gem. A I 3 und 4		für die öffentlich geförderten Wohnungen (stets auszufüllen)	
	Betrag DM	Zin- sen %	Betrag DM	Zin- sen %	Betrag DM	Zin- sen %
	1		2		3	
1. Fremdmittel						
1.1 Dinglich gesicherte Fremdmittel						
1.11 Darlehen d.....						
1.12 Darlehen d.....						
1.13 Darlehen d.....						
1.14 Darlehen d.....						
1.2 Sonstige Fremdmittel						
1.21 Darlehen d.....						
1.22 Darlehen d.....						
2. Nicht rückzahlbare Baukostenzuschüsse						
a)						
b)						
c)						
3. Eigenleistungen						
a) in der bisherigen Wirtschaft- lichkeitsberechnung aner- kannte Eigenleistung						
b) jetzige Eigenleistung						
4. Finanzierungsmittel						

Aufwendungen

gem. Abschnitt
A II Sp. 3

3

zu übertragen:

Übertrag:

2.4 Instandhaltungskosten

..... qm Wohnfläche (Sp. 2) x DM

..... Wagenplätze (Sp. 2) x DM

2.5 Mietausfallwagnis (2% d. Jahresmiete)

3. Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen

a) Anerkannte Sondertilgung nach I. BVO

b) Zinssatz nach II. BVO

4. Aufwendungen insgesamt:

5. abzüglich der Erträge aus Umlagen und Vergütungen, soweit sie zur Deckung von Kosten dienen, die bei der Berechnung gem. Sp. 1 bereits unter den Aufwendungen angesetzt worden sind

6. Verbleibende Aufwendungen für die Berechnung nach Sp. 3

[illegible]

B. Aufstellung der Wertverbesserungen

1. Von der Bewilligungsbehörde wurden nach dem Zeitpunkt zu A I bereits folgende Wertverbesserungen durch Bescheid vom
- genehmigt:

Hierfür aufgewendete Kosten (Berechnung lt. Anlage)

2. Außerdem sind folgende Wertverbesserungen vorgenommen worden, für die die Genehmigung bei der Bewilligungsbehörde gesondert gleichzeitig beantragt wird:

Hierfür aufgewendete Kosten (Berechnung lt. Anlage)

3. Summe der Kosten der Wertverbesserungen (diese Kosten sind in den zu A I angegebenen Beträgen nicht enthalten)

Alle Wertverbesserungen für das Bauvorhaben (nur bei Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen) DM	Anteil der Wertverbesserungen für die öffentl. geförderten Wohnungen (stets auszufüllen) DM
1	2

C. Finanzierung der anteiligen Wertverbesserungen für die öffentlich geförderten Wohnungen

- | | |
|--|----|
| 1. Darlehen d | DM |
| % Zinsen % Tilgung | |
| 2. Darlehen d | DM |
| % Zinsen % Tilgung | |
| 3. Eigenleistungen | DM |
| % Zinsen % Zinsen | |
| 4. Summe der Finanzierungsmittel | DM |

D. Aufwendungen für die Wertverbesserungen

1. Zinsen für das Darlehen C 1.	.....	DM
2. Zinsen für das Darlehen C 2.	.....	DM
3. Zinsen für die Eigenleistungen	.....	DM
4. a) Abschreibung für jährl. ....%	.....	DM
b) Abschreibung für jährl. ....%	.....	DM
c) Abschreibung für jährl. ....%	.....	DM
5. Sonstige Betriebskosten (Wartung usw.)	.....	DM
6. Summe der laufenden Aufwendungen für die Wertverbesserungen zu B	.....	DM

E. Errechnung der Durchschnittsmiete

1. Summe der laufenden Aufwendungen zu A III 4 Spalte 3	.....	DM
2. Summe der laufenden Aufwendungen zu D 6 Spalte 2	—	DM
3. Jetzige laufende Aufwendungen für die öffentlich geförderten Wohnungen insgesamt	.....	DM
4. Abzüglich Erträge aus Garagen (nur wenn bei A 2 und A 3 angesetzt)	—	DM
5. Zur Berechnung der Kostenmiete ermittelte Aufwendungen	.....	DM

Die Durchschnittsmiete beträgt demnach

..... : 12 : = DM/qm:mtl.
 (Betrag zu E 5) (Wohnfläche)

F. Bisher preisrechtlich zulässige Miete**I. (für Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel vor dem 31. 12. 1956 bewilligt wurden):**

- 1.1 Von der Bewilligungsbehörde wurde bei Bewilligung der öffentlichen Mittel / Anerkennung der Schlußabrechnung*) folgende Durchschnittsmiete festgesetzt oder zugrunde gelegt: DM/qm:mtl.
- 1.2 Von der Bewilligungsbehörde wurden bei Bewilligung der öffentlichen Mittel / Anerkennung der Schlußabrechnung*) die in der Anlage für die einzelnen Wohnungen aufgeführten Einzelmieten festgesetzt oder anerkannt, die folgende Durchschnittsmiete ergeben: DM/qm:mtl.
- 1.3 Von der Bewilligungsbehörde wurde bei Bewilligung der öffentlichen Mittel / Anerkennung der Schlußabrechnung*) folgender Mietwert festgesetzt: (falls für die einzelnen Wohnungen unterschiedliche Mietwerte festgesetzt wurden, ist wie zu 1.2 ein Durchschnittswert zu errechnen) DM/qm:mtl.
- 1.4 Die Preisbehörde in hat vor dem 1. 8. 1960 am (Aktz.:) für die öffentlich geförderten Wohnungen folgende Miete festgesetzt: (falls für einzelne Wohnungen unterschiedliche Festsetzungen erfolgten, Durchschnittsmiete wie zu 1.2 errechnen.) DM/qm:mtl.
- 1.5 Das Bauvorhaben wurde im vereinfachten Verfahren erstellt. Ich habe selbstverantwortlich bei Fertigstellung folgende Durchschnittsmiete für die öffentlich geförderten Wohnungen gefordert: DM/qm:mtl.

II. (für Eigenheime und Kleinsiedlungen, für die die öffentlichen Mittel nach dem 31. 12. 1956 bewilligt wurden):

In der Lastenberechnung (unter „Erträge“) wurde folgende Vergleichsmiete zugelassen:

- a) für die Hauptwohnung*) DM/qm:mtl.
- b) für die zweite Wohnung*) DM/qm:mtl.

*) Nichtzutreffendes streichen.

Später preisrechtlich zulässige Erhöhungen

III. (Nur ausfüllen bei Wohnungen der in F I des Formblattes angegebenen Arten. Für die in F I bezeichneten Wohnungen kommen nach den preisrechtlichen Bestimmungen die unter III a bis f angegebenen preisrechtlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten in Betracht. Der Antragsteller hat nur anzugeben, ob und mit welchen Durchschnittsbeträgen pro qm/mtl. er von den angeführten Mieterhöhungsmöglichkeiten seinen Mietern gegenüber vor dem 1. 11. 1963 Gebrauch gemacht hat.

- a) Mieterhöhung nach § 10 des Ersten Bundesmietengesetzes.
(Nur zulässig bei Mittelbewilligung vor dem 25. 8. 1953, falls Mieterhöhung bis zum 1. 8. 1960 erfolgt ist.) DM/qm/mtl.
- b) Nach § 30a Abs. 1 I. WoBauG (§ 17 NMVO 1962)
(maximal 0,10 DM/qm/mtl.) DM/qm/mtl.
- c) Nach § 30a Abs. 2 I. WoBauG (§ 20 NMVO 1962)
(Nur für die in den angegebenen Gesetzesbestimmungen genannten Betriebskosten.) DM/qm/mtl.
- d) Nach § 30b I. WoBauG (§ 17 NMVO 1962)
(Nur bei erteilter Bescheinigung durch die Bew.-Behörde.) DM/qm/mtl.
- e) Nach § 18 NMVO 1962
(Nur bei erteilter Zustimmung der Bewilligungsbehörde oder bei Wertverbesserungen auf Grund öffentlich-rechtlicher Verpflichtung.) DM/qm/mtl.
- f) Nach § 19 NMVO 1962
(Nur bei erteilter Zustimmung der Preisbehörde.) DM/qm/mtl.

IV. (Nur ausfüllen bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen, für die die öffentlichen Mittel nach dem 31. 12. 1956 bewilligt wurden.):

Wegen Erhöhung von laufenden Aufwendungen wurde die unter F II des Formblattes angegebene Miete mit / ohne*) Genehmigung der Bewilligungsbehörde vor dem 1. 11. 1963 erhöht

- a) für die Hauptwohnung um*) DM/qm/mtl.
- b) für die zweite Wohnung um*) DM/qm/mtl.

Hinweis:

Soweit entsprechend früheren preisrechtlichen Bestimmungen oder einer Genehmigung der Bewilligungsbehörde außer den oben angegebenen Mietbeträgen Umlagen, Zuschläge und Vergütungen erhoben worden sind, brauchen sie unter F des Formblattes nicht angegeben werden.

.....
(Datum)

.....
(Unterschrift)

Sachlich richtig:

.....
(Bewilligungsbehörde, Datum)

*) Nichtzutreffendes streichen.

Anlage 2**Ermittlung der anteiligen Gesamtkosten bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen mit zwei Wohnungen.**

(Nur ausfüllen, wenn entweder beide Wohnungen an verschiedene Mieter oder nur eine der beiden Wohnungen des Eigenheims oder der Kleinsiedlung vermietet worden ist.)

A. Aufteilung der Gesamtkosten.

1. Bei Bewilligung der öffentlichen Mittel / der Schlußabrechnung*) wurden von der Bewilligungsbehörde in der Wirtschaftlichkeitsberechnung / Lastenberechnung*) folgende Gesamtkosten der Herstellung anerkannt DM
2. In der Summe zu 1. sind folgende Herstellungskosten (nicht Kosten späterer Wertverbesserungen) nicht berücksichtigt worden, weil sie mir erst nach Anerkennung der Wirtschaftlichkeitsberechnung / Lastenberechnung*) bekanntgeworden sind. Diese zusätzlichen Herstellungskosten werden in einer Anlage errechnet. Sie betragen DM
+
3. Summe von 1. + 2. DM
4. Von der Gesamtgrundfläche des Eigenheims / der Kleinsiedlung*), die der Wirtschaftlichkeitsberechnung / Lastenberechnung*) zugrunde gelegt wurde, entfallen auf Vorgärten, Hausfläche und Wohnfläche qm
auf das Gartenland qm
5. Von der Summe zu 3. sind abziehen:
 - a) die anteiligen Grundstückskosten für das Gartenland (einschl. der anteiligen Erwerbs- und Erschließungskosten für das Gartenland) DM
 - b) Baukosten und anteilige Baunebenkosten für Wirtschaftsräume, die zur Hauptwohnung gehören DM
 - c) Kosten besonderer Einrichtungen und Ausstattungen der Hauptwohnung, die in der Nebenwohnung nicht in entsprechender Art enthalten sind DM
6. Summe von 5 a) bis c) DM
—
7. Summe 3. abzügl. Summe 6. DM
.....

B. Wohnflächen und Aufteilung der zu A 7 ermittelten anteiligen Kosten:

1. Die Hauptwohnung hat eine Wohnfläche von qm = %
der Gesamtwohnfläche.
2. Die zweite Wohnung hat eine Wohnfläche von qm = %
der Gesamtwohnfläche.
3. Auf die Hauptwohnung entfallen von den zu A 7 ermittelten Kosten nach dem Wohnflächenanteil zu B 1 DM
4. Auf die zweite Wohnung entfallen von den zu A 7 ermittelten Kosten nach dem Wohnflächenanteil zu B 2 DM

*) Nichtzutreffendes streichen.

C. Anteil der Gesamtkosten für die Hauptwohnung und die zweite Wohnung.**1. Anteil der Hauptwohnung an den Gesamtkosten:**

a) Betrag zu B 3 DM

b) Betrag zu A 6 DM

Anteilige Gesamtkosten der Hauptwohnung DM

2. Anteilige Gesamtkosten der zweiten Wohnung = Betrag von B 4 DM

Anm.:

Für die weitere Errechnung der Miete im Zulassungsverfahren nach § 3 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen sind bei Benutzung des Formblattes „Antrag und Mieterrechnung im Zulassungsverfahren nach § 3 des Bindungsgesetzes“ die oben gemäß C errechneten Anteile an den Gesamtkosten zu übernehmen. Wird eine Mieterhöhung für jede der beiden Wohnungen des Eigenheimes bzw. der Kleinsiedlung beantragt, so ist das Formblatt „Antrag und Mieterrechnung im Zulassungsverfahren nach § 3 des Bindungsgesetzes“ für jede der Wohnungen gesondert in folgender Weise auszufüllen:

In dem Abschnitt A II „Finanzierungsplan“ des Formblattes sind in Spalte 2 alle Finanzierungsmittel (Fremdmittel, Baukostenzuschüsse und Eigenleistungen) einzusetzen, die insgesamt für die Herstellung des Bauvorhabens zur Deckung der Gesamtkosten verwandt worden sind. In Spalte 3 sind die anteiligen auf die Wohnung entfallenden Finanzierungsmittel einzusetzen. Finanzierungsmittel, die nur für eine der beiden Wohnungen gegeben worden sind, sind dieser Wohnung zuzulasten. Aus der Aufteilung der Finanzierungsmittel ergibt sich im Abschnitt A III „Aufstellung der Aufwendungen“ die Aufteilung der Kapitalkosten (A III 1).

In gleicher Weise ist im Unterabschnitt A III 3 „Zinssatz“ zu verfahren, wenn Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen für ein Darlehn in Anspruch genommen wird, das ganz oder teilweise der Wohnung zuzurechnen ist, für die die Mieterhöhung beantragt wird.

Die übrigen Aufwendungen gemäß A III des Formblattes, nämlich die Bewirtschaftungskosten (A III 2), sind nach dem Verhältnis der Wohnfläche der beiden Wohnungen aufzuteilen.

Anlage 3

Zulassungsbescheid für eine Mieterhöhung
nach § 3 des Gesetzes über Bindungen für
öffentlich geförderte Wohnungen vom 23. 6.
1960 (BGBl. I S. 389)

....., den

(Kreis-/Stadt-/Gemeindeverwaltung)

in

An

.....

.....

.....

Betr.: Baugrundstück: (Ort, Straße, Nr.)

Eigentümer: (Name) (Anschrift) (Ruf-Nr.)

Bewilligungsbescheid: Nr. vom der (Bewilligungsbehörde)

Zulassungsbescheid

**für eine Mieterhöhung nach § 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen
vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 389)**

1. a)* Für die öffentlich geförderte Wohnung auf dem obigen Grundstück
- b)* Für die vermietete(n) Wohnung(en) des Eigenheims / der Kleinsiedlung* ergibt sich nach Ihrer Wirtschaftlichkeitsberechnung vom eine zulässige Einzelmiete
- von DM/qm/mtl. für die vermietete Wohnung im Geschoß
- von DM/qm/mtl. für die vermietete Wohnung im Geschoß

Für diese Wohnung(en) wird auf Grund des § 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen die Erhebung einer Einzelmiete in der angegebenen Höhe zugelassen.

* Nichtzutreffendes durchstreichen.

- c)* Für die öffentlich geförderten Wohnungen auf dem obenbezeichneten Baugrundstück ergibt sich nach Ihrer Wirtschaftlichkeitsberechnung vom eine zulässige

Durchschnittsmiete
von DM/qm/mtl.

Auf der Grundlage dieser Durchschnittsmiete hat der Vermieter gemäß § 72 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbau-gesetzes die Miete für die einzelnen geförderten Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen. Die Erhebung der so errechneten Einzelmieten wird auf Grund des § 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen zugelassen.

2. Neben dieser Miete darf der Vermieter auf die Mieter umlegen:

- a) die Kosten des Wasserverbrauchs,
- b) die Kosten des Betriebes einer zentralen Heizung und Warmwasserversorgungsanlage sowie einer zentralen Brenn-stoffversorgungsanlage,
- c) die Kosten des Betriebes eines Fahrstuhls.

Außerdem dürfen bisher vereinbarte Zuschläge wegen Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohn-zwecken und Untermietzuschläge sowie Vergütungen für Nebenleistungen des Vermieters, die zwar die Wohnraum-benutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen, weiterhin erhoben werden.

I. A.:

.....
(Unterschrift)

— MBl. NW. 1963 S. 1891.

* Nichtzutreffendes durchstreichen.

Einzelpreis dieser Nummer 2,10 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.)

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 12,— DM, Ausgabe B 13,20 DM.