

# MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

## Ausgabe A

21. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 13. November 1968	Nummer 143
--------------	---	------------

### Inhalt

#### I.

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

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
238	8. 10. 1968	RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Mietpreisbildung bei öffentlich geförderten Wohnungen; Sozialmietebestimmungen . . . . .	1768

## I.

238

**Mietpreisbildung  
bei öffentlich geförderten Wohnungen  
Sozialmietebestimmungen**

RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 8. 10. 1968 — III C 1 — 6.073 — 3600 68

Zur Anwendung der §§ 8 bis 11 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965), das durch das Gesetz zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaus (Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 — WoBauÄndG 1968) vom 17. Juli 1968 (BGBl. I S. 821) **mit Wirkung vom 1. 8. 1968** geändert und daraufhin in der Fassung vom 1. August 1968 (BGBl. I S. 889) neu bekanntgemacht worden ist, ergehen folgende Erläuterungen und Weisungen:

### 1 Allgemeines

- 1.1 Durch die Neufassung ist das Mietpreisrecht für öffentlich geförderte Wohnungen vereinfacht und vereinheitlicht worden. Die Vorschriften des WoBindG 1965 zur Mietpreisbildung gelten nunmehr auch in den Gebieten, in denen die Mietpreisfreigabe noch nicht erfolgt ist [vgl. § 34 Abs. 3 bis 5\*]. Die bisher in den „schwarzen Kreisen“ geltenden Vorschriften des § 6 III. BMG und der §§ 29 bis 30 d I. WoBauG sind aufgehoben (vgl. Artikel II Nr. 3 und Artikel IV Nr. 1 WoBauÄndG 1968). Die bisher in den „schwarzen Kreisen“ geltenden Vorschriften des I. BMG sind nicht ausdrücklich aufgehoben worden, jedoch durch die später erlassenen und speziellen Vorschriften in §§ 8 bis 11 gegenstandslos geworden.
- 1.2 Auch nach der allgemeinen Mietpreisfreigabe bleiben die öffentlich geförderten Wohnungen weiterhin preisgebundener Wohnraum (§ 8 Abs. 5). Der Verfügungsberechtigte ist nach öffentlichem Recht verpflichtet, die preisrechtlich zulässige Miete einzuhalten. Ein Verstoß gegen diese Pflicht hat folgende Auswirkungen:
  - a) Die vertragliche Vereinbarung mit dem Mieter ist unwirksam, soweit die preisrechtlich zulässige Miete überschritten wird (§ 8 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 3).
  - b) hinsichtlich der bewilligten öffentlichen Mittel können Maßnahmen nach § 25 und auf Grund des Darlehnsvvertrages (§ 27) eingeleitet werden, und
  - c) der Verstoß kann nach § 26 Abs. 1 Nr. 3 als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden.

### 2 Geltung der Kosten- und Vergleichsmiete

- 2.1 Die **Kostenmiete** ist die preisrechtlich zulässige Miete, wenn die öffentlichen Mittel für eine Wohnung auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt worden sind.
- 2.2 Die **Vergleichsmiete** ist die preisrechtlich zulässige Miete, wenn die öffentlichen Mittel für eine Wohnung ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt worden sind (§ 8 Abs. 3). Sie gilt daher vor allem für Eigenheime und Kleinsiedlungen, die im Geltungsbereich des II. WoBauG auf Grund einer Lastenberechnung gefördert wurden. Für die im Geltungsbereich des I. WoBauG geförderten Wohnungen in Eigenheimen und Kleinsiedlungen wurde dagegen regelmäßig eine vollständige Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt, so daß für diese Wohnungen die Kostenmiete maßgebend ist. Ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden vielfach die öffentlichen

\* Paragraphen ohne Gesetzesbezeichnung beziehen sich auf das WoBindG 1965.

Mittel in den Jahren 1948—1950 bewilligt, so daß für die derart geförderten Wohnungen — wie bisher (vgl. § 13 Abs. 2 NMVO 1962) — die Vergleichsmiete gilt.

- 2.3 Auch wenn die öffentlichen Mittel ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt worden sind, ist jedoch die Kostenmiete maßgebend, wenn der Übergang zur Kostenmiete durch eine Genehmigung auf Grund des § 3 Abs. 1 BindG 1960 oder § 6 III. BMG zugelassen worden ist.
- 2.4 Im übrigen kann die Bewilligungsbehörde den Übergang von der Vergleichsmiete auf die Kostenmiete genehmigen (§ 8 Abs. 3 S. 2). Die Voraussetzungen, unter denen diese Genehmigung erteilt werden kann, sind im Gesetz nicht bestimmt; die Erteilung der Genehmigung steht daher im pflichtgemäßen Ermessen der Bewilligungsbehörde. Die bisherigen Erfahrungen bei der Anwendung des § 3 BindG 1960 haben gezeigt, daß die Errechnung der Kostenmiete für Zweitwohnungen in Familienheimen nach den gegenwärtig geltenden Vorschriften der II. BVO nicht zu einer gerechten und dem Wohnwert der Zweitwohnung entsprechenden Miete führt. Die Berechnungsschwierigkeiten entstehen insbesondere bei der Ermittlung der anteiligen Gesamtkosten der Haupt- und Zweitwohnung. Durch die in § 28 vorgesehene Durchführungsverordnung sollen zweckentsprechende Regelungen für die Ermittlung der Kostenmiete von Zweitwohnungen in Familienheimen getroffen werden. Bis zum Erlass dieser Durchführungsverordnung ist deshalb der Übergang von der Vergleichsmiete auf die Kostenmiete bei Familienheimen mit Zweitwohnungen abzulehnen.

### 3 Grundsätze der Kostenmiete

- 3.1 Nach dem Grundsatz der Kostenmiete darf der Verfügungsberechtigte eine Wohnung nur zu dem Entgelt vermieten, das zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (§ 8 Abs. 1). Nähere Vorschriften für die Ermittlung dieses Entgelts enthalten §§ 8a, 8b und 28. Bis zum Erlass der dort vorgesehenen Rechtsverordnung gelten die Vorschriften der II. BVO und sinngemäß bestimmte Vorschriften der NMVO 1962.
- 3.2 Die Kostenmiete ist auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln, die nach der II. BVO und den „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung“ (Erl. 1968), meinem RdErl. v. 29. 12. 1967 (SMBI. NW. 2370), für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit aufzustellen ist. Daraus ergibt sich eine **Durchschnittsmiete**, von der bei der Ermittlung der Kostenmiete „auszugehen“ ist (§ 8a Abs. 1 Satz 1).
- 3.21 Bei den nach dem 31. 12. 1956 geförderten Wohnungen ist entsprechend den bisher geltenden Grundsätzen von derjenigen Durchschnittsmiete auszugehen, die die Bewilligungsbehörde nach § 72 II. WoBauG genehmigt hat (§ 8a Abs. 2). Für die Berechnung der Kostenmiete ist daher die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegte oder ggf. bei der Schlussabrechnung anerkannte Wirtschaftlichkeitsberechnung maßgebend, soweit nicht die II. BVO eine Änderung einzelner Ansätze zuläßt.
- 3.22 Bei den vor dem 1. 1. 1957 geförderten Wohnungen wurde die Miete zunächst nach den früheren preisrechtlichen Vorschriften und ggf. nach der I. BVO ermittelt. Nachdem schrittweise gemäß § 3 Abs. 1 BindG 1960, § 29 WoBindG 1965 und § 6 III. BMG der Übergang auf die Kostenmiete zugelassen wurde, ist nunmehr die volle Kostenmiete preisrechtlich zulässig. Bei der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung gilt auch für diese Wohnungen der Grundsatz des § 4 II. BVO, wonach die Verhältnisse, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel bestanden haben, grundsätzlich maßgebend sind, soweit nicht eine Berücksichtigung geänderter Verhältnisse gestattet ist.

- 3.3 Wenn sich nach der erstmaligen Berechnung der Durchschnittsmiete oder nach einer Genehmigung der Durchschnittsmiete, insbesondere auf Grund des § 72 II. WoBauG, die laufenden **Aufwendungen ändern**, so tritt nach § 8a Abs. 3 jeweils eine entsprechend **geänderte Durchschnittsmiete** an die Stelle der bisherigen Durchschnittsmiete. Im Gegensatz zur bisherigen Regelung **verringert** sich also die preisrechtlich zulässige Miete, wenn sich die laufenden Aufwendungen vermindern (z. B. Verringerung der Kapitalkosten infolge Senkung des Zinssatzes für ein Sparkassendarlehn). Der Verfügungsberechtigte ist auch dann zur Senkung der Miete verpflichtet, wenn die bisher geforderte Miete von der Bewilligungsbehörde genehmigt war. Diese Gesetzesänderung vervollständigt den Grundsatz der Kostenmiete, nach dem der Verfügungsberechtigte nur eine Miete fordern darf, welche die zur Deckung der Aufwendungen notwendige Miete nicht übersteigt. Eine Erhöhung der Aufwendungen bewirkt nur dann eine Erhöhung der preisrechtlich zulässigen Miete, wenn die Erhöhung der Aufwendungen auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat (§ 8a Abs. 3 Satz 2).

#### 4 Genehmigung der Kostenmiete

- 4.1 Bei den Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel **vor dem 1. 1. 1957 bewilligt** wurden, bedürfen die erstmalige Ermittlung der Kostenmiete und spätere Erhöhungen nicht mehr der behördlichen Genehmigung. Die Genehmigungserfordernisse nach den bisherigen § 3 BindG 1960, § 29 WoBindG 1965 und § 6 III. BMG sind aufgehoben (vgl. Art. I Nr. 10 und Art. IV Nr. 1 WoBauÄndG 1968); etwaige bis zum 31. 7. 1968 noch nicht erledigte Anträge sind gegenstandslos geworden.
- 4.2 Bei den Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel erstmals **nach dem 31. 12. 1956 bewilligt** wurden oder bewilligt werden, wurde und wird auch künftig bei der **Bewilligung** der öffentlichen Mittel die Kostenmiete auf Grund des § 72 II. WoBauG genehmigt. Bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen, die bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit eintritt, bedarf die **Erhöhung** der Miete der Genehmigung der Bewilligungsbehörde (§ 8a Abs. 4 Satz 1). Soweit eine Mieterhöhung hiernach genehmigungsbedürftig ist, ist sie erst dann preisrechtlich zulässig, wenn die Genehmigung erteilt worden ist. Die Genehmigung ist schriftlich nach dem als Anlage bekanntgegebenen Vordruck auszusprechen.
- 4.21 Die im Bewilligungsbescheid enthaltene Mietgenehmigung kann, wenn die Betriebskosten in der der Bewilligung zugrunde liegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß § 27 Abs. 4 II. BVO (Nummer 36 Abs. 4 Erl. 1968) nur mit einem Pauschbetrag ange setzt werden, mit der Maßgabe erteilt werden, daß die erstmalig tatsächlich entstehenden jährlichen Betriebskosten an die Stelle des Pauschbetrages treten (§ 22 Abs. 2 NMVO 1962, nach § 28 Abs. 2 Satz 1 Buchstabe b Doppelbuchstabe cc anzuwenden auf die nach dem 1. 9. 1965 geförderten Wohnungen). Wird diese Genehmigung — wie im Muster des Bewilligungsbescheides vorgesehen — sogleich bei der Bewilligung mit dieser Maßgabe erteilt, so ist eine spätere Mieterhöhung infolge der Erhöhung der Betriebskosten gegenüber dem veranschlagten Pauschbetrag damit bereits genehmigt. Insoweit ist eine Genehmigung nach § 8a Abs. 4 nicht mehr erforderlich.
- 4.22 Die Genehmigung von Mieterhöhungen nach § 8a Abs. 4 kann **wiederholt** erteilt werden, wenn die Steigerung der Aufwendungen dies erforderlich macht. Für den Bauherrn ist es zweckmäßig, schon vor der Bezugsfertigkeit der Wohnungen und der Vorlage der Schlußabrechnungsanzeige die Genehmigung zu einer Mieterhöhung zu beantragen, wenn nach dem Verlauf der Baudurchführung damit zu rechnen ist, daß sich die voraussichtlich entstehenden laufenden Aufwendungen gegenüber dem Betrag erhöhen werden, der der Bewilligung zugrunde

gelegen hat (vgl. Nummer 1 Abs. 4 Erl. 1968). Damit soll der Bauherr in die Lage versetzt werden, vor dem Bezug der öffentlich geförderten Wohnungen und damit vor dem Abschluß von Mietverträgen Einzelmieten zu berechnen und mit den zukünftigen Wohnungsbenutzern zu vereinbaren, die der voraussichtlichen Kostenlage besser entsprechen als die Einzelmieten, die sich aufgrund der im Bewilligungsbescheid genehmigten Durchschnittsmiete ergeben.

- 4.23 Genehmigungsbedürftig ist nach § 8a Abs. 4 Satz 1 die Mieterhöhung, welche auf einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen beruht, die bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung (bzw. der Schlußabrechnungsanzeige), spätestens jedoch bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit eingetreten ist.

Die Zweijahresfrist beginnt bei Gebäuden und Wirtschaftseinheiten, die mehrere Wohnungen umfassen, zu dem Zeitpunkt, zu dem sämtliche Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit bezugsfertig geworden sind. Für die Wohnungen einer Wirtschaftseinheit ist nur eine einheitliche Berechnung der Durchschnittsmiete möglich; die Wohnungen einer Wirtschaftseinheit können aber nur dann als bezugsfertig angesehen werden, wenn sie vollständig fertiggestellt sind.

Wird die Schlußabrechnung (bzw. die Schlußabrechnungsanzeige) erst nach dem Ablauf von zwei Jahren seit der Bezugsfertigkeit anerkannt und wird hierbei eine Erhöhung der Aufwendungen festgestellt, so ist die Genehmigung einer Mieterhöhung erforderlich auch dann, soweit sie auf Erhöhungen der Aufwendungen beruht, die bis zu zwei Jahren seit der Bezugsfertigkeit eingetreten sind. In diesem Fall sind deshalb bei der Aufstellung der in der Schlußabrechnungsanzeige enthaltenen Wirtschaftlichkeitsberechnung nur die Aufwendungen anzusetzen, die im Zeitpunkt von zwei Jahren seit Bezugsfertigkeit entstanden sind (vgl. Nummer 1 Abs. 4 Buchstabe b Erl. 1968). Die nach dem Ablauf der Zweijahresfrist eingetretene Erhöhung der Aufwendungen bewirkt dagegen nach § 8a Abs. 3 ohne Genehmigung eine Erhöhung der preisrechtlich zulässigen Miete.

- 4.3 Nach § 8a Abs. 4 Satz 2 wirkt die Genehmigung auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen zurück, sofern nicht die Bewilligungsbehörde aus Gründen der Billigkeit etwas anderes bestimmt.

- 4.31 Die Bewilligungsbehörde ist danach **verpflichtet**, die rückwirkende Kraft der Mietgenehmigung einzuschränken oder ganz zu versagen, wenn Gründe der Billigkeit dies als geboten erscheinen lassen. Wird die Rückwirkung nicht beschränkt, so wirkt die Genehmigung kraft Gesetzes — ohne besonderen Ausspruch der Bewilligungsbehörde — auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Aufwendungen zurück. Zur Klarstellung ist es in diesem Fall jedoch zweckmäßig, im Genehmigungsbescheid anzugeben, zu welchem Zeitpunkt die Erhöhung der Aufwendungen eingetreten und von welchem Zeitpunkt an demgemäß die Nachforderung der genehmigten Miete preisrechtlich zulässig ist. Hat sich die Höhe der Aufwendungen mehrfach geändert, so ist im Genehmigungsbescheid anzugeben, welche Durchschnittsmieten für welche Zeiträume preisrechtlich zulässig sind.

- 4.32 Für die Prüfung, ob und ggf. in welchem Umfang die Rückwirkung der Mietgenehmigung zu beschränken ist, ist zunächst festzustellen, wann sich die Aufwendungen nach der Bewilligung, ggf. nach einer bereits erteilten Mietgenehmigung erhöht haben und wie hoch die gesamte Mietnachforderung sein würde, wenn die Rückwirkung der Genehmigung nicht beschränkt würde (zweckmäßigerweise berechnet je qm Wohnfläche). Für diese Prüfung hat der Bauherr die notwendigen Angaben zu machen und ggf. Nachweise beizubringen. Werden sie verweigert und wird dadurch eine Prüfung der Auswirkungen verhindert, ist die Rückwirkung im Mietgenehmigungsbescheid zu versagen. Werden später die notwendigen Angaben gemacht und Nachweise beigebracht,

ist sodann über die Beschränkung der Rückwirkung aus Billigkeitsgründen zu entscheiden.

- 4.33 Die Verpflichtung der Bewilligungsbehörde, die rückwirkende Kraft der Mietgenehmigung zu beschränken, ist aus sozialpolitischen Gründen eingeführt worden, um untragbare Nachzahlungen für die Mieter der öffentlich geförderten Wohnungen zu vermeiden.

Eine Einschränkung der Rückwirkung ist vor allem dann geboten, wenn der Verfügungsberechtigte den Antrag auf Genehmigung einer Mieterhöhung erst spät nach Erhöhung der Aufwendungen gestellt hat. Bei der Mietgenehmigung, die anlässlich der Anerkennung der Schlussabrechnung auszusprechen ist, ist die Rückwirkung in aller Regel auf den Zeitraum eines Jahres (vgl. Nummer 80 Abs. 1 WFB 1967) zu beschränken. Auch wenn die Bewilligungsbehörde die Frist zur Vorlage der Schlussabrechnungsanzeige verlängert hat, sollte eine weitergehende Rückwirkung nur dann zugelassen werden, wenn es dem Bauherrn aus von ihm nicht zu vertretenden Umständen auch nicht möglich war, vor der Vorlage der Schlussabrechnungsanzeige eine Genehmigung zur Mieterhöhung zunächst um einen Teilbetrag zu beantragen.

Auch wenn der Antrag auf Genehmigung einer Mieterhöhung nicht verspätet gestellt wurde, kann die Rückwirkung so beschränkt werden, daß die Mietnachforderung nach ihrer absoluten Höhe für die Mieter tragbar ist. Eine Nachforderung erscheint mir für die Mieter des begünstigten Personenkreises regelmäßig untragbar, wenn sie den Betrag von zwei Monatsmieten (berechnet nach der Miete vor der genehmigten Mieterhöhung) übersteigt. Eine weitergehende Nachforderung dürfte auch deshalb als unbillig anzusehen sein, weil der Vermieter dadurch ggf. das Recht zu einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 554 BGB erhält (Beispiel: Wird bei der Schlussabrechnung eine Erhöhung der Miete von 2,70 DM/qm um 0,60 DM/qm auf 3,30 DM/qm genehmigt, so ist die Rückwirkung auf den Betrag von 2 Monatsmieten in Höhe von (2,70 DM/qm × 2 =) 5,40 DM/qm und daher auf (5,40 DM/qm : 0,60 DM/qm =) 9 Monate zu beschränken).

- 4.34 Die Bewilligungsbehörde hat durch eine zügige Bearbeitung der Anzeigen über die Aufstellung der Schlussabrechnung (spätestens innerhalb von 3 Monaten, vgl. Nummer 80 Abs. 6 WFB 1967) und sonstiger Anträge auf Mietgenehmigungen dafür Sorge zu tragen, daß sowohl Mietnachforderungen wie auch Mitausfälle beim Bauherrn wegen Beschränkung der Rückwirkung soweit als möglich vermieden werden. Wenn eine Anerkennung der Schlussabrechnung oder Genehmigung der gesamten beantragten Mieterhöhung voraussichtlich für längere Zeit nicht möglich ist (z. B. wegen Fehlens weiterer Nachweise), soll sie vorab eine Mieterhöhung um einen Teilbetrag genehmigen, wenn insoweit bereits eine Entscheidung möglich ist, daß gestiegene Aufwendungen den Teilbetrag der Erhöhung jedenfalls erforderlich machen werden.

- 4.35 Eine preisrechtlich zulässige rückwirkende Mieterhöhung kann der Vermieter von dem Mieter nur verlangen, wenn dies bei der Vereinbarung der Miete vorbehalten worden ist (§ 8a Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2). Mit dieser Vorschrift sind jetzt auch die zivilrechtlichen Voraussetzungen gesetzlich geregelt, die von der Rechtsprechung schon nach dem bisherigen Rechtszustand gefordert wurden. In Übereinstimmung mit dieser Rechtsprechung wird bei der Anwendung der neuen Vorschrift der Nachweis einer eindeutigen vertraglichen Verpflichtung des Mieters zur Nachzahlung gefordert werden müssen (vgl. Nummer 11.13).

- 4.4 Mietgenehmigungsbescheide sind — ebenso wie die in der II. BVO vorgesehene Zustimmung der Bewilligungsbehörde zu bestimmten Ansätzen, z. B. nach §§ 4a Abs. 1 Nr. 4, 11 Abs. 1 und 4.22 Abs. 3 II. BVO — Verwaltungsakte mit Doppelwirkung, die zugleich

den Vermieter begünstigen und den Mieter belasten. Der Mieter ist deshalb auch berechtigt, den ihn belastenden Mietgenehmigungsbescheid — auch hinsichtlich einer zugelassenen Rückwirkung — mit Widerspruch und Klage im Verwaltungsstreitverfahren anzufechten. Gleichwohl ist zur Wirksamkeit der Mietgenehmigung die Bekanntgabe des Bescheides auch an den Mieter nicht erforderlich. Wenn der Bescheid dem Mieter nicht durch die Bewilligungsbehörde bekanntgegeben wird, wird eine Anfechtungsfrist nicht in Lauf gesetzt und der Bescheid gegenüber dem Mieter nicht unanfechtbar. Daher ist die Aufnahme einer Rechtsmittelbelehrung in die dem Vermieter zuzustellende Ausfertigung des Mietgenehmigungsbescheides nur von beschränktem Wert und nicht gesetzlich vorgeschrieben. Der Berichtigung eines fehlerhaften Mietgenehmigungsbescheides — auf Widerspruch des Mieters oder von Amts wegen — stehen im übrigen Gründe des Vertrauenschutzes in die Aufrechterhaltung des den Vermieter begünstigenden Mietgenehmigungsbescheides jedenfalls solange nicht entgegen, als der Bescheid gegenüber dem Mieter noch nicht unanfechtbar geworden ist (vgl. Württ.-Bad. VGH vom 1. 10. 1956, Verwaltungsrechtsprechung Bd. 9, 554; OVG Lüneburg vom 3. 6. 1960, ZMR 1962, 215).

## 5 Bildung der Einzelmiete

- 5.1 Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen (§ 8a Abs. 5). Der Durchschnitt der Einzelmieten muß der Durchschnittsmiete entsprechen: die Summe der Einzelmieten darf daher den Betrag nicht überschreiten, der sich aus der Vervielfältigung der Durchschnittsmiete mit der nach Quadratmeter berechneten Summe der Wohnfläche ergibt (vgl. § 3 NMVO 1962).

- 5.2 Die Bildung der Einzelmiete ist Aufgabe des Vermieters. Die Bewilligungsbehörde hat die Einzelmiete nicht zu genehmigen und kann sie auch nicht durch Verwaltungsakt bestimmen. Sie kann jedoch vom Vermieter Auskunft über die Höhe der Einzelmieten auf Grund des § 2 Abs. 3 oder auf Grund des Darlehnsvertrages verlangen. Da die Einzelmiete — zuzüglich zulässiger Umlagen, Zuschläge und Vergütungen — die preisrechtlich zulässige Miete (vgl. § 8a Abs. 7) ist, kann die Bewilligungsbehörde im Rahmen ihrer Aufgabe zur Überwachung der Einhaltung der Mietpreisbindung auch die Bildung der Einzelmieten überprüfen und einen offensichtlichen Verstoß — ggf. unter Einleitung darlehnsrechtlicher Maßnahmen — beanstanden.

- 5.3 Bei der Ermittlung der Einzelmiete ist dem Vermieter ein Beurteilungsspielraum eingeräumt, weil die Angemessenheit der Berücksichtigung des Wohnwerts nicht errechnet, sondern nur nach den Umständen des Einzelfalls geschätzt werden kann. Hierzu können nur folgende allgemeine Hinweise gegeben werden.

- 5.31 Bei der Ermittlung der Einzelmiete werden vielfach für die einzelnen Wohnungen bestimmte Zu- und Abschläge gegenüber der Durchschnittsmiete nur nach Lage und Ausstattung vorgenommen und der so errechnete Betrag mit der nach Quadratmeter berechneten Summe der Wohnfläche der einzelnen Wohnungen vervielfältigt. Sofern die Durchschnittsmiete für Wohnungen verschiedener Größe gilt (z. B. Einzimmer-Appartements und 4-Zimmerwohnungen), ist es jedoch bei gleicher Ausstattung und Lage im übrigen geboten, die Einzelmiete der kleineren Wohnungen mit einem höheren Betrag je Quadratmeter Wohnfläche anzusetzen als die der größeren Wohnungen. Insoweit ist zu berücksichtigen, daß die Gesamtkosten einer kleineren gegenüber einer größeren Wohnung gleicher Ausstattung relativ (etwa 10—15 %) höher sind, weil der Kostenanteil der sanitären Einrichtungen weitgehend unabhängig von der Wohnunggröße und deshalb bei kleineren Wohnungen nahezu genauso hoch wie bei größeren Wohnungen ist.

- 5.32 Hinsichtlich der **Lage** ist bedeutsam, in welchem Stockwerk sich die Wohnung befindet. Eine unterschiedliche Festsetzung der Einzelmiete ist z. B. auch dann notwendig, wenn eine Wohnung einer verkehrsreichen Straße, eine andere dagegen einer ruhigeren Gartenseite zugewandt ist.
- 5.33 Unterschiedliche **Ausstattungen**, insbesondere hinsichtlich Heizungs- und Badeeinrichtungen oder eines Aufzugs, sind ebenfalls mit angemessenen Zu- und Abschlägen gegenüber der Durchschnittsmiete zu bewerten. Wenn für beide Wohnungen eines Eigenheimes die Kostenmiete als Durchschnittsmiete ermittelt ist, ist in der Regel ein deutlicher Abschlag bei der Zweitwohnung geboten, wenn zum Eigenheim ein verhältnismäßig großes Grundstück gehört, das nur vom Eigentümer genutzt wird; ferner fällt ins Gewicht, wenn die Hauptwohnung besser ausgestattet ist, zu ihr Nebenräume in größerem Umfang als zur Zweitwohnung (Abstell- und Nutzräume im Keller) oder wie bei der Kleinsiedlung ein Wirtschaftsteil gehören, oder die Zweitwohnung keinen eigenen Wohnungsabschluß und schräge Wände besitzt.
- 5.4 Die Einzelmiete senkt sich kraft Gesetzes, wenn ein Mieter vereinbarungsgemäß Leistungen erbringt, die zu einer Verringerung von Bewirtschaftungskosten führen, die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung (vgl. § 24 Abs. 3 II. BVO) angesetzt und damit in der Miete enthalten sind (§ 6 NMVO 1962). Anwendungsfälle dieser Vorschrift sind z. B. die Übernahme von Schönheitsreparaturen, kleinen Instandhaltungen, Hausreinigung, Reinigung der zum Grundstück führenden Gehwege (einschl. Schneeräumung) durch den Mieter. Die entsprechende Senkung der Einzelmiete bedeutet, daß eine Verminderung in Höhe des Beitrages eintritt, der dem Wert der Mieterleistung gleichkommt.

## 6 Ermittlung und Erhöhung der Vergleichsmiete

- 6.1 Für die Bestimmung der Vergleichsmiete sind in §§ 8 und 8a nur wenige gesetzliche Regelungen enthalten. Die Vergleichsmiete einer Wohnung entspricht in ihrer Höhe der Kostenmiete für eine vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnung (§ 8 Abs. 3). Ändern sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel die laufenden Aufwendungen, so ändert sich die ursprüngliche Vergleichsmiete um den Betrag, der anteilig auf die Wohnung entfällt (§ 8a Abs. 6); eine Erhöhung tritt jedoch nur ein, wenn die Erhöhung der Aufwendungen auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (§ 8a Abs. 3 Satz 2). Eine preisrechtliche Genehmigung der Vergleichsmiete erfolgt im Gegensatz zu den Regelungen für die Kostenmiete nicht. Zusätzliche Regelungen über die Ermittlung der Vergleichsmiete sind nach § 28 in einer Rechtsverordnung vorgesehen (§ 8a Abs. 8).
- 6.2 Eine Überprüfung der Vergleichsmiete durch die Bewilligungsbehörde kann nach Nummer 43 Abs. 4 und 5 Erl. 1961 bzw. 1968 anlässlich der Überprüfung der Lastenberechnung bei der darin als Ertrag auszuweisenden Miete erfolgen. Eine Überprüfung kann sich ferner durch die Prüfungsaufgaben hinsichtlich der Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Miete im öffentlich geförderten Wohnungsbau ergeben. Dabei ist im wesentlichen nach der bisher in Nordrhein-Westfalen entwickelten Grundsätzen zu verfahren, die in den folgenden Ausführungen dargelegt sind.
- 6.3 Es ist regelmäßig nicht möglich, eine öffentlich geförderte Mietwohnung individuell zu bestimmen, mittels derer der gesetzlich vorgesehene Mietvergleich erfolgen kann. Das würde erfordern, daß die Mietwohnung zur etwa gleichen Bauzeit und dementsprechend zu vergleichbaren Baukosten sowie in vergleichbarer Lage und Ausstattung, gegebenenfalls auch mit vergleichbarer Finanzierung erstellt würde. Regelmäßig ist nur ein Vergleich allgemeiner Art dahingehend möglich, welche Miete sich **im allgemeinen** für öffentlich geförderte Mietwohnungen gleicher Bauzeit — also mit vergleichbaren Baukosten — und mit vergleichbarem Wohnwert hinsichtlich der Lage und Ausstattung ergibt.
- 6.31 Für den nach § 8a Abs. 6 maßgeblichen Zeitpunkt der Bewilligung bilden insoweit die jeweils für die Förderung von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau bestimmten Miethöchstsätze einen Anhaltspunkt für die Vergleichsmiete, weil eine Förderung von Mietwohnungen nur erfolgen darf, wenn in der bei Bewilligung aufzustellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung diese Höchstsätze nicht überschritten werden. Dementsprechend sind in Nummer 43 Abs. 5 Erl. 1961 bzw. 1968 Beträge bestimmt, bei derer Ansatz die Bewilligungsbehörden den in der Lastenberechnung als Ertrag angesetzten Betrag der Vergleichsmiete ohne weitere Prüfung hinnehmen können.
- 6.32 Eine solche dem Bewilligungsverfahren in der Lastenberechnung zugrunde gelegte Vergleichsmiete ist Grundlage der öffentlichen Förderung geworden, da von der Höhe der nach Abzug des Mietertrags verbleibenden Belastung die Zulässigkeit der öffentlichen Förderung und auch die Höhe der öffentlichen Mittel abhängen. Die als Ertrag in der Lastenberechnung angegebene Vergleichsmiete ist daher in der Regel der Grundbetrag, von dem aus bei Änderungen der anteiligen Aufwendungen die Höhe der jeweils geltenden Vergleichsmiete zu bestimmen ist.
- 6.33 Wurde bei Förderung einer Wohnung eine Vergleichsmiete nicht gemäß Nummern 6.31 und 6.32 in der Lastenberechnung zugrunde gelegt (z. B. bei Förderung nur einer vom Bauherrn zu nutzenden, später vermieteten Wohnung in einer Eigentumsmaßnahme), so ist von demjenigen Grundbetrag auszugehen, der bei ähnlichen Wohnungen im Zeitpunkt der Bewilligung als Vergleichsmiete zugrunde gelegt wurde. Ist die Vergleichsmiete von Mietwohnungen, die auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung gefördert wurden, festzustellen, so ist von dem Grundbetrag auszugehen, der sich als preisrechtlich zulässige Miete bei ähnlichen, auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung geförderten Mietwohnungen zur Zeit der Bewilligung ergab.
- 6.34 Ist für ein im Geltungsbereich des II. WoBauG gefördertes Eigenheim mit Zweitwohnung eine Aufwendungsbeihilfe gewährt worden, so vermindert sich dadurch nach § 40c Abs. 4 II. BVO die Gesamtbelaustung des Eigenheims. Wenn sich die Aufwendungsbeihilfe nach ihrer Berechnung auch auf die Zweitwohnung bezieht, so vermindern sich damit auch gleichzeitig — wie bei einer vergleichbaren Mietwohnung (vgl. § 18 Abs. 2 II. BVO) — die anteiligen Aufwendungen für die Zweitwohnung und demgemäß auch die Vergleichsmiete. Dementsprechend bewirkt der planmäßige Ablauf der Aufwendungsbeihilfe — wie bei der vergleichbaren Mietwohnung (vgl. § 26 Abs. 3 NMVO 1962) — eine Erhöhung der anteiligen Aufwendungen und damit auch der Vergleichsmiete für die Zweitwohnung.
- 6.4 Die in dieser Weise für den Zeitpunkt der Bewilligung ermittelte ursprüngliche Vergleichsmiete ändert sich nach § 8a Abs. 6 durch eine Veränderung der laufenden Aufwendungen um den Betrag, der anteilig auf die Wohnung entfällt. Für die Berechnung dieses Betrages gelten nach § 28 bis zum Erlaß der dort vorgesehenen Durchführungsverordnung die Vorschriften der II. BVO entsprechend. Im übrigen gelten sinngemäß die in § 28 Abs. 2 Satz 1 Buchstabe b und Abs. 3 angeführten Bestimmungen der NMVO 1962 sinngemäß. Obwohl diese Bestimmungen keine Regelungen für die Ermittlung und Zuordnung von Aufwendungen bei Wohnungen enthalten, die auf der Grundlage einer Lastenberechnung gefördert sind, ergeben sich aus der entsprechenden Anwendung folgende Grundsätze:

- 6.41 Enthält das Gebäude außer der Wohnung oder den Wohnungen, für die die Vergleichsmiete gilt, noch andere Wohnungen, für die entweder die Kostenmiete Geltung hat oder für die eine Miete nicht bestimmt worden ist (z. B. für die vom Bauherrn bewohnte Wohnung bei einer Eigentumsmaßnahme), so ist der Anteil an den Mehr- und Minderaufwendungen für diejenigen Wohnungen zu berechnen, für die die Vergleichsmiete gilt. Diese Berechnung, die der Zusatzberechnung zu einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 39a II. BVO entspricht, ergibt einen Mietbetrag je Quadratmeter Wohnfläche, um den sich die ursprüngliche Vergleichsmiete erhöht oder vermindert hat.
- 6.42 Die vorgeschriebene entsprechende Anwendung der II. BVO läßt es zu, die in §§ 36 und 38 II. BVO bestimmten Grundsätze für die Aufstellung einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung und einer Teileberechnung der laufenden Aufwendungen anzuwenden. Demgemäß sind laufende Aufwendungen oder Mehrbeträge laufender Aufwendungen, die allein durch die Hauptwohnung oder die Zweitwohnung eines Eigenheimes oder einer Kleinsiedlung entstehen, nur dem jeweils in Betracht kommenden Wohnraum zuzurechnen. Die übrigen Aufwendungen sind nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufzuteilen.
- 6.43 Eine Erhöhung der **Kapitalkosten** kann sich daraus ergeben, daß sich die Gesamtkosten der Wohnung gegenüber der der Bewilligung zugrunde liegenden Lastenberechnung erhöht haben und zur Deckung der erhöhten Kosten zusätzliches Eigen- oder Fremdkapital eingesetzt wurde. Nach der in Nummern 6.41 und 6.42 erläuterten Regelung ist der auf die Zweitwohnung entfallende Anteil der Gesamtkosten und der zusätzlichen Finanzierungsmittel zu ermitteln (Beispiel: Mehrkosten infolge verbesserter Ausstattung der Hauptwohnung sind nur dieser zuzurechnen; ein wegen der Verteuerung der Zweitwohnung gewährtes Mieterdarlehn ist nur zugunsten der Zweitwohnung auszuweisen). Entsprechend sind die Kapitalkosten solcher zusätzlichen Finanzierungsmittel unter den Aufwendungen für die Zweitwohnung anzusetzen. Zinsen von zusätzlichem Eigenkapital können nach § 20 II. BVO berechnet werden.
- 6.44 Eine Veränderung der Kapitalkosten kann auch auf einer Änderung des **Zinssatzes** für ein Fremdmittel beruhen. Soweit das Fremdmittel nicht nur für die Deckung der Gesamtkosten der Haupt- oder der Zweitwohnung bestimmt ist, ist der auf die Zweitwohnung entfallende Anteil an der Erhöhung oder der Verminderung nach dem Verhältnis der Wohnflächen zu ermitteln.
- 6.45 Erhöht sich bei einem Darlehn, das in der anlässlich der Bewilligung der öffentlichen Mittel aufgestellten Lastenberechnung als Finanzierungsmittel in Ansatz gebracht wurde, nachträglich der Tilgungssatz (z. B. bei LAG-Aufbaudarlehn), so ist der Anteil des Erhöhungsbetrages zu ermitteln, der auf die Wohnung entfällt, für die die Vergleichsmiete gilt. In entsprechender Anwendung des § 22 II. BVO kann der für die Vergleichsmiete so ermittelte Teil der Tilgungserhöhung als Erhöhung der Kapitalkosten in Ansatz gebracht werden. Eine Zustimmung der Bewilligungsbehörde zu einem solchen Ansatz entsprechend der Regelung in § 22 Abs. 3 II. BVO erscheint nicht erforderlich.
- 6.46 Haben sich die auf die Zweitwohnung entfallenden **Baukosten** gegenüber der der Bewilligung zugrunde liegenden Lastenberechnung in einer vom Bauherrn nicht zu vertretenden Weise erhöht, so kann für den anzurechnenden Erhöhungsbetrag unter den Bewirtschaftungskosten insoweit auch eine **Abrechnung** von 1 v. H. in entsprechender Anwendung des § 25 Abs. 1 und Abs. 2 II. BVO angesetzt werden.
- 6.47 Bei der Berechnung der Erhöhung von **Verwaltungskosten** ist davon auszugehen, daß in der ursprünglichen Vergleichsmiete Verwaltungskosten mit dem zur Zeit der Bewilligung nach § 26 II. BVO zulässigen Pauschbetrag enthalten sind, auch wenn in der Lastenberechnung gemäß § 41 Abs. 1 Nr. 2 II. BVO nur diejenigen Verwaltungskosten angesetzt sind, die an einen Dritten laufend zu entrichten sind. Unter den Aufwendungen der Zweitwohnung kann daher der Betrag als Erhöhung der Verwaltungskosten angesetzt werden, um den inzwischen der Pauschbetrag gegenüber dem Zeitpunkt der Bewilligung erhöht wurde (also seit dem 1. 1. 1968 von 85,— DM gegenüber 50,— DM seit dem 1. 12. 1957 und 60,— DM seit dem 1. 8. 1963, jeweils für beide Wohnungen eines Eigenheimes oder einer Kleinsiedlung), jedoch nur mit dem Anteil, der sich nach dem Verhältnis der Wohnflächen ergibt.
- 6.48 Bei den **Instandhaltungskosten** ergibt sich die Erhöhung aus dem Unterschied zwischen dem in der Lastenberechnung für die Zweitwohnung angesetzten und dem nunmehr nach § 28 II. BVO zulässigen Pauschbetrag. Soweit die Höhe des Pauschbetrages von der Ausstattung abhängt, ist die Ausstattung der Zweitwohnung maßgebend. Ist in der der Bewilligung zugrunde liegenden Lastenberechnung ein niedrigerer als der seinerzeit zulässige Pauschbetrag für die Zweitwohnung angesetzt worden, so ist dies als ein teilweiser Verzicht anzusehen; für den Wegfall dieses Verzichts gilt § 8b WoBindG 1965.
- 6.49 Von den auf die Zweitwohnung entfallenden Mehr- oder Minderaufwendungen kann ein **Mietausfallwagnis** gemäß § 29 II. BVO berechnet werden.
- 6.5 Die derartig berechnete Vergleichsmiete ist die preisrechtlich zulässige Miete. Da nach § 8a Abs. 6 der Grundbetrag dieser Vergleichsmiete für den Zeitpunkt der **Bewilligung** der öffentlichen Mittel ermittelt wird und demnach Aufwendungserhöhungen nach diesem Zeitpunkt die Vergleichsmiete erhöhen, ergeben sich Folgerungen in denjenigen Fällen, bei denen in der dargestellten Weise Aufwendungserhöhungen vor Bezugsfertigkeit bzw. vor Vorlage einer Lastenberechnung bei Schlußabrechnung eingetreten sind. Bei Vorlage dieser späteren Lastenberechnung ist die ursprünglich als Ertrag ausgewiesene Vergleichsmiete vielfach trotz Steigerung der Gesamtkosten und sich dadurch ergebenden höheren Kapitalkosten oder Erhöhung sonstiger Aufwendungen nicht verändert worden, weil eine Berücksichtigung dieser Aufwendungserhöhungen nicht für zulässig gehalten wurde. Die Anrechenbarkeit auch solcher Aufwendungen ist durch die gesetzliche Neuregelung nunmehr klargestellt.

## 7 Umlagen, Zuschläge und Vergütungen

Neben der Einzel- oder Vergleichsmiete sind nur die folgenden Umlagen, Zuschläge oder Vergütungen nach §§ 4 und 5 NMVO 1962 (weiterhin anwendbar nach § 28 Abs. 2 Satz 1 Buchstabe b und Abs. 3) preisrechtlich zulässig:

- 7.1 **Umlagen** dürfen nur zur Deckung der folgenden Betriebskosten erhoben werden, wenn und soweit Beträge hierfür nicht in der Miete enthalten sind:
- 7.11 Kosten des Wasserverbrauchs (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 NMVO 1962);
- 7.12 Kosten des **Betriebs** einer Zentralheizung (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NMVO 1962 in Verbindung mit § 25 Abs. 1 und §§ 26 und 27 AMVO). Zu den umlagefähigen Betriebskosten rechnen angemessene Kosten für die Bedienung. Diese können auch dann umgelegt werden, wenn der Vermieter die Anlage selbst bedient. Bei automatischen Öl- und Gasheizungen findet eine **Bedienung** durch den **Vermieter** nicht oder nicht in nennenswertem Umfang statt, so daß insoweit keine Kosten der Bedienung umgelegt werden können. Zu den umlagefähigen Kosten der Bedienung zählen jedoch die Kosten der Wartung, soweit sie sich auf die turnusmäßige Überprüfung der Heizungsanlage und die Behebung von Funktionsstörungen durch Reinigen von Düsen, Ölleitungen, Filtern usw., die Einregulierung von Öl-

brennern, Steuergeräten und Thermostaten sowie das Öl des Motors erstreckt. Insoweit handelt es sich um Kosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen. Nicht zu den umlagefähigen Bedienungskosten, sondern zu den Instandhaltungskosten gehören dagegen die Kosten der Wartung, soweit sie sich auf die Instandsetzung, insbesondere den Einbau von Ersatzteilen und die Reinigung des Oltanks beziehen. Kosten für das Ablesen von Wärmemessern, Aufstellen von Heizkostenabrechnungen und die Auffertigung von Rechnungen für die einzelnen Wohnparteien sind Verwaltungskosten und deshalb nicht umlagefähig.

- 7.13 Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 NMVO 1962);
- 7.14 Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 5 NMVO 1962);
- 7.15 Kosten des Betriebs des Fahrstuhls (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 NMVO 1962);
- 7.16 Kosten des Betriebs und der Instandhaltung von maschinellen Wascheinrichtungen (§ 4 Abs. 6 NMVO 1962). Nach der seit dem 1. 1. 1968 geltenden Fassung des § 28 II. BVO sind die Kosten der Instandhaltung von maschinellen Wascheinrichtungen nicht mehr in die Pauschalsätze für die Instandhaltungskosten einbezogen. Diese Kosten dürfen nunmehr durch eine Umlage oder ein besonderes Nutzungsentgelt gedeckt werden. Die Betriebskosten der maschinellen Wascheinrichtungen können wie bisher nach § 27 Abs. 1 Satz 2 Nr. 14 II. BVO in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt und in die Kostenmiete einbezogen werden. Soweit sie nicht in der Miete enthalten sind, dürfen sie künftig ebenfalls durch eine Umlage oder ein besonderes Nutzungsentgelt gedeckt werden.

Bei der Berechnung der Umlage darf für die Instandhaltungskosten ein Erfahrungswert als Pauschbetrag angesetzt werden (§ 4 Abs. 6 Satz 2 NMVO 1962). Der Ansatz eines Erfahrungswertes von jährlich 75,— DM je Waschmaschine ist nicht zu beanstanden. Wird die Waschmaschine von mehr als sechs Mietparteien benutzt, kann ein Erfahrungswert bis zu 150,— DM angesetzt werden. Der Umlegungsmaßstab muß dem tatsächlichen Gebrauch Rechnung tragen (§ 4 Abs. 6 Satz 3 NMVO 1962). Eine Umlage kann deshalb nur von den Mietparteien verlangt werden, welche die maschinelle Wascheinrichtung benutzen. Monatliche Vorauszahlungen in Höhe des voraussichtlich durchschnittlichen Umlegungsbetrages sind vorbehaltlich jährlicher Abrechnung zulässig. Ansteile der Umlage kann ein nichtabzurechnendes, pauschales Nutzungsentgelt erhoben werden, das die Betriebs- und Instandhaltungskosten in gleicher Weise wie die Umlage deckt. Ein derartiges Nutzungsentgelt wird z. B. typisch bei Münzautomaten erhoben. Das Nutzungsentgelt ist daher so zu berechnen, daß damit nur die Instandhaltungs- und Betriebskosten ausgeglichen werden, nicht aber darüber hinaus auch Kapitalkosten und Abschreibung, weil diese Aufwendungen — auch bei Münzautomaten — in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erfassen und damit in der Einzelmiete enthalten sind.

## 7.2 Zuschläge sind nur zulässig

- 7.21 wegen Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken in Höhe bis zu 50 % der anteiligen Einzelmiete der zu anderen als Wohnzwecken benutzten Räume (§ 5 Abs. 1 NMVO 1962, § 18 AMVO);
- 7.22 wegen Untervermietung eines Teils der vermieteten Wohnung in Höhe von 3,— DM je Untermietverhältnis monatlich, wenn der untervermietete Wohnungsteil von 1 Person benutzt wird, oder in Höhe von 5,— DM, wenn der untervermietete Wohnungsteil von 2 und mehr Personen benutzt wird (§ 5 Abs. 1 NMVO 1962, § 19 AMVO).

**7.3 Vergütungen** für Nebenleistungen des Vermieters, die zwar die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen, sind nur dann preisrechtlich zulässig, wenn sie vor dem 1. 1. 1963 erhoben worden sind (§ 5 Abs. 2 NMVO 1962). Sie sind bestimmt zur Deckung der Kapitalkosten und der Abschreibung von Einrichtungen, wie z. B. Zentralheizung, Bad, Warmwasserbereiter, Gemeinschaftsanenne, und sind deshalb nach dem Grundsatz der Kostenmiete nur in der Höhe des Betrages zulässig, der zur Dekkung dieser Aufwendungen notwendig ist. Die Vergütungen sind zugelassen worden, weil Aufwendungen derartiger Einrichtungen nach den früheren Vorschriften über die Mietpreisbildung nicht in der Miete erfaßt werden konnten. Da nunmehr die Kostenmiete die preisrechtlich zulässige Miete ist, können die Aufwendungen derartiger Einrichtungen — anstelle der bisherigen Vergütung — in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt und damit in der Miete erfaßt werden.

## 8 Einmalige Leistungen

- 8.1 Vereinbarungen, nach denen der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung eine einmalige Leistung zu erbringen hat, sind unwirksam (§ 9).
- 8.11 Wirksam sind jedoch
- 8.11 Vereinbarungen einer Mietvorauszahlung oder eines Mieterdarlehns als **Finanzierungsbeitrag zum Bau** der Wohnung, soweit die Annahme eines solchen Finanzierungsbeitrags bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht auf Grund des § 28 I. WoBauG oder des § 50 II. WoBauG ausgeschlossen wurde;
- 8.12 Vereinbarungen einer Mietvorauszahlung oder eines Mieterdarlehns zur Deckung der Kosten für eine **Wertverbesserung**, der die Bewilligungsbehörde zugestimmt hat oder die auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durchgeführt worden ist, soweit die Leistung das Vierfache der zulässigen jährlichen Miete nicht übersteigt;
- 8.13 Vereinbarungen, wonach ein **Mietnachfolger** oder für ihn ein Dritter eine Leistung in Höhe des Betrages zu erbringen hat, mit dem der Vermieter einen nach § 28 I. WoBauG oder § 50 II. WoBauG zulässigerweise erbrachten Finanzierungsbeitrag oder eine nach Nummer 9.12 zulässige Leistung wegen der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses ganz oder teilweise zurückerstattet hat, jedoch nur unter den gleichen Bedingungen bis zur Höhe des zurückgestatteten Betrages.
- 8.2 Zu den hier nach unzulässigen Leistungen gehören insbesondere:
- 8.21 **Verlorene Zuschüsse**, die ein Mieter an den Vermieter zur Instandsetzung oder Verbesserung der Wohnung leistet, und zwar auch dann, wenn eine Verbesserung auf Wunsch des Mieters vorgenommen wird (z. B. ein verlorener Zuschuß zur Einrichtung einer Zentralheizung oder Gemeinschaftsanenne). Zulässig sind dagegen Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen zur Deckung der Kosten einer Wertverbesserung im Rahmen der Nummer 8.12. Von der Vorschrift des § 9 werden nicht Aufwendungen des Mieters zur Instandsetzung oder Verbesserung der Wohnung erfaßt, zu denen dieser gegenüber dem Vermieter nicht verpflichtet war. Die notwendige Abgrenzung zwischen Aufwendungen des Mieters zu einer von ihm vorgenommenen Verbesserung der Wohnung und einem Zuschuß des Mieters zu einer vom Vermieter durchgeföhrten Wertverbesserung kann allerdings bei solchen Wertverbesserungen und baulichen Änderungen schwierig sein, die auf einseitigen Wunsch des Mieters ohne Vorhandensein eines Interesses des Vermieters bei der Herstellung der Wohnung abweichend von der der Bewilligung zugrunde liegenden Bauplanung durchgeföhrten werden.

8.22 **Sicherungsbeträge (Kutionen)**, die der Mieter an den Vermieter als Sicherung für Ansprüche auf rückständigen Mietzins oder auf Schadenersatz, z. B. wegen Unterlassung übernommener Schönheitsreparaturen oder Beschädigung der Mietsache oder auf Ersatz der Kosten einer Rechtsverfolgung erbringt; dies gilt auch dann, wenn der Sicherungsbetrag auf ein Sperrkonto eingezahlt, bei einem Dritten hinterlegt oder zugunsten des Mieters verzinst wird. Das finanzielle Risiko des Vermieters ist mit dem Ansatz des Mietausfallwagnisses (§ 29 II. BVO) und dem gesetzlichen Vermieterpfandrecht (§ 559 BGB) abgegolten. Bürgschaften oder Garantieversprechen eines Dritten, z. B. des Arbeitgebers oder der Gemeinde, sind zulässig, wenn sie keine Verbindlichkeiten für den Mieter begründen.

8.3 Soweit eine Vereinbarung nach § 9 Abs. 1 bis 4 unwirksam ist, ist ein Mieter oder für ihn ein Dritter nicht zur Leistung verpflichtet. Erbrachte Leistungen sind zurückzuerstatten und vom Empfang an mit 4% jährlich (§ 246 BGB) zu verzinsen. Der Erstattungsanspruch steht demjenigen zu, der die Leistung erbracht hat, bei einmaligen Leistungen eines Dritten also diesem, nicht aber dem Mieter (BGH vom 25. 1. 1967, NJW 1967, 561). Der Anspruch verjährt nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

Die Regelung des § 9 Abs. 5 gilt auch für Vereinbarungen, die

- a) vor dem 1. 8. 1968 in einem Gebiet, in dem zur Zeit der Vereinbarung die Mietpreisfreigabe noch nicht erfolgt war,
- b) vor dem 1. 9. 1965 in einem Gebiet, in dem zur Zeit der Vereinbarung die Mietpreisfreigabe bereits erfolgt war,

getroffen wurden, soweit die Vereinbarungen nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften unzulässig waren (§ 9 Abs. 6).

## 9 Auswirkungen der preisrechtlich zulässigen Miete auf das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter

9.1 Die öffentlich geförderten Wohnungen sind auch nach der Aufhebung der Wohnungswangswirtschaft preisgebundener Wohnraum (§ 8 Abs. 5). Demgemäß ist eine Mietpreisvereinbarung unwirksam, soweit das vereinbarte Entgelt die preisrechtlich zulässige Miete übersteigt (§ 8 Abs. 2). Soweit trotz der Unwirksamkeit der Vereinbarung geleistet wurde, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an mit 4% jährlich (§ 246 BGB) zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung laufender Leistungen verjährt nach Ablauf von 4 Jahren nach der jeweiligen Leistung, jedoch spätestens nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an (zur Verjährung ehemaliger Leistungen vgl. Nummer 8.3).

9.2 Wenn der Mieter nur zur Entrichtung einer niedrigeren als der preisrechtlich zulässigen Miete verpflichtet ist, kann der Vermieter die Miete durch einseitige Erklärung bis zur Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete erhöhen (§ 10).

9.21 Eine derartige Erklärung setzt zu ihrer Wirksamkeit voraus, daß

1. sie schriftlich ausgesprochen wird,
2. ein **bestimmter** Erhöhungsbetrag, bei Umlagen ein bestimmbarer Betrag verlangt wird,
3. in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert wird und
4. ihr eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, ein Auszug daraus, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen läßt, eine Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Abschrift des Mietgenehmigungsbescheides beigegeben wird.

9.22 Die Erläuterung muß in ausreichendem Umfang den Grund der Erhöhung, die Errechnung der Einzelmiete für die Wohnung aus der Durchschnittsmiete

sowie die Bestimmung der Höhe einer Umlage erkennbar machen. Im Gegensatz zur bisherigen Regelung verlangt das Gesetz nicht mehr, daß die Genehmigung der Mieterhöhung — anstelle einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, eines Auszugs daraus oder einer Zusatzberechnung — in Urschrift oder beglaubigter Abschrift beizufügen ist; es genügt nunmehr also eine unbeglaubigte Abschrift.

Soweit sich eine Mieterhöhung **nur** auf Grund der Erhöhung des Zinssatzes für das öffentliche Baudarlehn nach §§ 18a bis 18e ergibt, braucht der Vermieter eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, einen Auszug daraus oder eine Zusatzberechnung nicht beizufügen, sondern nur die Erhöhung in seiner Erklärung zu erläutern und zu berechnen; er hat dem Mieter jedoch Einsicht in die Mitteilung der darlehnsverwaltenden Stelle zu geben (§ 18f Abs. 1).

Das bisherige Erfordernis, daß der Erhöhung der Vergleichsmiete eine gutachtliche Äußerung der Bewilligungsbehörde über die Höhe der Vergleichsmiete beizufügen ist, ist entfallen; in der Erklärung zur Erhöhung der Vergleichsmiete ist deshalb der ursprüngliche Betrag der Vergleichsmiete anzugeben und eine Berechnung beizufügen, aus der sich die Veränderung dieses Mietbetrages ergibt (vgl. dazu Nummer 6.4).

9.23 Eine den Formvorschriften entsprechende Erhöhungserklärung hat die Wirkung, daß von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher zu entrichtenden Entgelts tritt. Geht die Erklärung dem Mieter erst nach dem 15. eines Monats zu, so tritt die Wirkung von dem Ersten des übernächsten Monats an ein. Abweichend von der bisherigen Rechtslage kann die Erklärung auch bereits **vor** dem Zeitpunkt abgegeben werden, von dem an das geforderte höhere Entgelt preisrechtlich zulässig ist; in diesem Fall wird die Erklärung jedoch frühestens von dem Zeitpunkt der Zulässigkeit der Erhöhung an wirksam (Beispiel: Durch Erklärung vom 1. Februar wird eine höhere Miete verlangt, weil sich die zulässige Miete durch den Wegfall einer Aufwendungsbeihilfe vom 1. April an erhöht; die Erhöhung ist vom 1. April an wirksam).

9.24 Ist der Erklärung ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder die Genehmigung der Bewilligungsbehörde beigefügt, so hat der Vermieter dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung zu gewähren (§ 10 Abs. 3). Auch im übrigen kann der Mieter vom Vermieter Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete verlangen (§ 8 Abs. 4).

9.25 Dem Vermieter steht das Recht zur einseitigen Mieterhöhung nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung der Miete durch ausdrückliche Vereinbarung mit dem Mieter oder einem Dritten ausgeschlossen ist oder der Ausschluß sich aus den Umständen ergibt (§ 10 Abs. 4). Der Mieter kann sich hiernach auch auf eine Vereinbarung zwischen dem Vermieter und einem Dritten (z. B. seinem Arbeitgeber) berufen, durch die Mieterhöhungen ausgeschlossen oder beschränkt (z. B. abhängig von der Zustimmung des Dritten) wurden. Hat jedoch der Burd das Land oder die Gemeinde ein Arbeitgeberdarlehn gewährt (z. B. Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes) und mit dem Vermieter vereinbart, daß dieser keine höhere als eine bestimmte Miete verlangen darf, darf der Vermieter die preisrechtlich zulässige Miete ohne die vertraglich vereinbarte Zustimmung fordern (Artikel X § 3 Buchstabe a AbbauG).

9.26 Im Fall einer Mieterhöhung nach § 10 ist der Mieter nach näherer Maßgabe des § 11 zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

9.27 Die Regelung des § 10 ist keine Preisvorschrift. Sie gibt dem Vermieter nur das zivilrechtliche Recht, die Vereinbarung eines Mietpreises während des Mietverhältnisses **einseitig** zu ändern. Daher sind vertragliche Vereinbarungen wirksam, wonach die

jeweils preisrechtlich zulässige Miete als vereinbart gilt, ohne daß es einer Mieterhöhungserklärung bedarf. Auf Grund einer solchen Vereinbarung kann auch eine höhere Miete für eine vergangene Zeit verlangt werden, soweit sie für jene Zeit preisrechtlich zulässig ist (z. B. Erhöhung bei den Betriebskosten durch nachträgliche Anforderung gemeindlicher Gebühren für eine zurückliegende Zeit). Auf Grund einer solchen Vereinbarung darf jedoch nicht eine höhere Miete für eine zurückliegende Zeit gefordert werden, wenn die Miet erhöhung auf der Erhöhung des Zinssatzes für das öffentliche Baudarlehn beruht (§ 18 f Abs. 2). Wirksam sind auch Vereinbarungen, wonach der Vermieter unter anderen gegenüber der gesetzlichen Regelung erleichterten Voraussetzungen zur ein seitigen Erhöhung der vereinbarten Miete berechtigt sein soll.

## 10 Untermietverhältnisse

Die Vorschriften der §§ 8 bis 11 gelten sinngemäß, wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer öffentlich geförderten Wohnung untermietet wird oder wenn der Verfügungsberechtigte von der von ihm benutzten Wohnung mehr als die Hälfte der Wohnfläche vermietet (§ 21). Die Mietpreisbindung besteht hiernach auch, wenn insgesamt mehr als die Hälfte der Wohnfläche der Wohnung getrennt an mehrere Mietparteien untermietet oder vermietet wird.

## 11 Maßnahmen zur Einhaltung der Mietpreisbindung

- 11.1 Nach § 2 und der 7. DV — WoBauFördNG vom 9. Januar 1963 (GV. NW. S. 103), gändert durch Verordnung vom 1. September 1965 (GV. NW. S. 256) — SGV. NW. 237 —, sind die Bewilligungsbehörden verpflichtet, die Einhaltung der Verpflichtungen der Darlehnsschuldner (Vermieter) zu überwachen, die nach dem Wohnungsbindungsgesetz 1965 und nach den jeweils vereinbarten Darlehnsverträgen hinsichtlich der Mietpreisbindung der geförderten Wohnungen bestehen.
- 11.11 Die Bewilligungsbehörden sind nach § 8 Abs. 4 Satz 2 verpflichtet, Mieter, die keine oder keine ausreichende Auskunft von ihrem Vermieter erhalten haben, die Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete mitzuteilen, soweit sie sich aus ihren Unterlagen ergibt. Die Bewilligungsbehörden sind hiernach bei hinreichendem Anlaß von Amts wegen verpflichtet, die Höhe der gegenwärtig zulässigen Miete zu ermitteln, wenn sie sich nicht aus ihren Akten ergibt. Die Überprüfung der preisrechtlich zulässigen Miete auf Grund derartiger Anfragen wird künftig notwendiger sein als bisher, weil Mieterhöhungen nicht mehr genehmigungspflichtig sind und daher nicht mehr der Kontrolle der Bewilligungsbehörden unterliegen (ausgenommen lediglich im Falle des § 8 a Abs. 4). Bei der Bearbeitung ist zu beachten, daß der soziale Wohnungsbau im Interesse der wohnungsuchenden Bevölkerung mit relativ niedrigem Einkommen gefördert wird und die Höhe der Mieten ein entscheidender Gesichtspunkt für die Eignung der Wohnung für die Wohnungsuchenden des begünstigten Personenkreises ist. An der Einhaltung der Mietpreisbindung besteht deshalb ein erhebliches öffentliches Interesse. Im Rahmen dieser Aufgabe ist Beschwerden und Anzeigen von Mietern nachzugehen, wenn Anlaß zu der Annahme besteht, daß der Vermieter eine preisrechtlich unzulässige Miete verlangt oder erhält. Anlaß zu Nachprüfungen kann sich auch aus Anfragen von Mietern über die Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete ergeben.
- 11.12 Um auch unbeabsichtigten Verstößen gegen die Einhaltung der Mietpreisbindung vorzubeugen, sind etwaige Anträge von Vermietern auf Zustimmung zu Mieterhöhungen nicht mit der Begründung abzulehnen, daß die Erhöhung nicht genehmigungspflichtig sei. Vielmehr ist die Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete nachzuprüfen und dem Vermieter gegebenenfalls mitzuteilen, daß gegen die

Erhebung einer bestimmten Miete keine Bedenken erhoben werden. Diese Mitteilung (auch bei Einschränkungen) ist kein Verwaltungsakt, der im Verwaltungsstreitverfahren angefochten werden kann (vgl. jedoch Nummer 4.4). Die Mitteilung über die Zulässigkeit einer beabsichtigten Mieterhöhung hat vielmehr die Bedeutung, daß der Gläubiger der öffentlichen Mittel — vertreten durch die Bewilligungsbehörde — die Erhebung dieser Miete nicht als vertragswidriges Verhalten des Schuldners (Vermieters) ansieht. Sie hat demgemäß zur Folge, daß Maßnahmen nach §§ 25, 26 in der Regel ausgeschlossen sind, wenn die Bewilligungsbehörde unzutreffend eine überhöhte Miete als zulässig bestätigt hat (Ausnahmen z. B. bei falschen Angaben des Bauherrn). Selbstverständlich kann eine unrichtige Bestätigung jederzeit — auch zum Nachteil des Vermieters — berichtigt werden.

- 11.13 Die Aufgabe und rechtliche Befugnis der Bewilligungsbehörde zur Mietpreisüberprüfung erstreckt sich nur auf die preisrechtliche Zulässigkeit, jedoch nicht darüber hinaus auch auf die **zivilrechtliche** Berechtigung zur Forderung einer bestimmten Miete, etwa auf Grund einer Erhöhungserklärung nach § 10, eines Vorbehalts zur Mietnachforderung nach § 8 a Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 oder einer sonstigen Vertragsvereinbarung. Zu derartigen Fragen dürfen die Bewilligungsbehörden allenfalls unverbindlich vorbehaltlich gerichtlicher Entscheidung Auskunft geben.
- 11.2 Der Bewilligungsbehörde bzw. der darlehnsverwaltenden Stelle stehen auch folgende rechtliche Handhaben zur Verfügung, um die Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete zu ermitteln und Maßnahmen bei Verstößen zu treffen.
- 11.21 Nach § 2 Abs. 3 ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, der Bewilligungsbehörde auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in seine Unterlagen zu gewähren, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der öffentlich geförderten Wohnungen erforderlich ist. Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf Auskünfte und Vorlage von Unterlagen hinsichtlich der Mietpreisbildung. Das Auskunftsverlangen kann nach § 24 im Wege des Verwaltungszwanges nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 23. Juli 1957 (GV. NW. S. 216 SGV. NW. 2010), insbesondere durch die Erhebung eines Zwangsgeldes, durchgesetzt werden.
- 11.22 Nach § 25 kann der Gläubiger der öffentlichen Mittel zusätzliche Leistungen in Höhe von 5% des Ursprungsbetrages des öffentlichen Baudarlehns verlangen, das Baudarlehn fristlos kündigen und die Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen und Zinszuschüssen widerrufen, wenn der Darlehnsschuldner schuldhafte gegen §§ 8 Abs. 1 und Abs. 3, 8 a, 8 b und 9, also gegen die Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Miete und das Verbot einmaliger Leistungen, verstößt. Ähnliche Rechte ergeben sich auch aus den Darlehnsverträgen (Schuldkunden) über die öffentlichen Mittel (vgl. § 27). Diese Maßnahmen dienen dazu, die Einhaltung der Mietpreisbindung zu sichern. Von ihrer Einleitung oder Durchsetzung kann daher abgesehen werden, wenn der Darlehnsschuldner das unzulässige Entgelt oder die unzulässigerweise erbrachte einmalige Leistung nachweislich zurückgestattet hat. Im übrigen wird auf die Weisungen in den Verwaltungsvorschriften verwiesen, die zur Nutzung der öffentlich geförderten Wohnungen ergangen sind oder ergehen.
- 11.23 Nach § 26 Abs. 1 Nr. 3 besteht nunmehr im Gegensatz zum bisherigen Recht auch die Möglichkeit, die Erhebung eines preisrechtlich unzulässigen Entgelts (nicht jedoch die Forderung unzulässiger einmaliger Leistungen) als Ordnungswidrigkeit zu verfolgen. Ordnungswidrig handelt danach, wer für die Überlassung ein höheres als nach §§ 8 bis 8 b zulässiges Entgelt fordert, sich versprechen läßt oder annimmt. Eine Ordnungswidrigkeit liegt hier nach nicht erst dann vor, wenn der Mieter das

preisrechtlich unzulässige Entgelt gezahlt hat, sondern auch schon, wenn der Vermieter es einseitig gefordert oder sich hat versprechen lassen (z. B. im Mietvertrag). Die Verfolgung als Ordnungswidrigkeit bietet auch eine Handhabe zur Ahndung von Mietpreisverstößen, wenn Maßnahmen nach § 25 oder auf Grund des Darlehnsvertrages deshalb nicht möglich sind, weil der Vermieter nicht auch Schuldner des öffentlichen Baudarlehns ist (z. B. gegenüber dem Vermieter, der das Eigentum an der Wohnung erst nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel erworben hat und deshalb in den Darlehnsvertrag nicht eingetreten ist; ferner gegenüber dem Mieter bei Verstößen gegen die Mietpreisbindungen bei Untermietverhältnissen, § 21). Auf Grund dieser Vorschrift können jedoch nur solche Mietpreisverstöße verfolgt werden, die nach dem 1. 8. 1968 begangen sind (vgl. § 3 Abs. 1 OWiG v. 24. Mai 1968, BGBl. I S. 481).

Der Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 des § 26 sind nach Artikel 150 Absatz 2 Nr. 5 in Verbindung mit Artikel 167 Abs. 1 EGOWiG v. 24. Mai 1968 (BGBl. I S. 503) mit Ablauf des 30. 9. 1968 außer Kraft getreten. Die Verjährungsfrist für die Verfolgung von Mietpreisverstößen als Ordnungswidrigkeit beträgt jedoch weiterhin unverändert ein Jahr, weil das Höchstmaß der Geldbuße nach § 26 Abs. 2 3 000,— DM beträgt (vgl. § 27 Abs. 2 Nr. 3 OWiG). § 26 Abs. 3 ist durch die Regelung in § 10 OWiG ersetzt.

- 11.24 Nach § 69 Abs. 2 und Abs. 3 II. WoBauG kann der bei der Ablösung der öffentlichen Mittel für Eigen-

heime, Eigensiedlungen oder eigengenutzte Eigentumswohnungen zu gewährnde Schuld nachlaß versagt und ein gewährter Schuld nachlaß u. a. widerrufen werden, wenn der Eigentümer für die Überlassung der Wohnung ein höheres als nach §§ 8 bis 8b zulässiges Entgelt fordert, sich versprechen läßt oder annimmt oder eine nach § 9 unzulässige einmalige Leistung angenommen hat. Wegen der Anwendung dieser Vorschrift wird auf die „Nutzungsrichtlinien“ verwiesen.

## 12 Gegenstandslose Vorschriften

- 12.1 Die Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Dritten Bundesmietengesetz (ZustV III. BMG) vom 26. Oktober 1965 (GV. NW. S. 318 SGV. NW. 237) ist durch die Aufhebung der §§ 6 und 7 III. BMG gegenstandslos geworden.
- 12.2 Die Verordnung zur Durchführung des § 30b des Ersten Wohnungsbaugetzes (DV § 30b I. WoBauG) vom 5. Juli 1960 (GV. NW. S. 209 SGV. NW. 237) ist durch die Aufhebung des § 30b I. WoBauG gegenstandslos geworden.
- 12.3 Die RdErl. v. 24. 8. 1960 (MBI. NW. 2361 SMBI. NW. 2370), 29. 7. 1963 (MBI. NW. 1449 SMBI. NW. 2370), 28. 10. 1963 (SMBI. NW. 238), 5. 4. 1965 (MBI. NW. S. 454 SMBI. NW. 238), 11. 10. 1965 (SMBI. NW. 238), 17. 10. 1965 (MBI. NW. S. 1491 SMBI. NW. 238), 12. 11. 1965 (MBI. NW. 1966 S. 44 SMBI. 2370), 25. 11. 1966 (MBI. NW. S. 2222 SMBI. NW. 238) und 3. 1. 1968 (MBI. NW. S. 170 SMBI. NW. 238) werden aufgehoben.

**Anlage**

(Kreis- / Stadt- / Amts- / Gemeindeverwaltung)

in .....

**An**Betr.: Baugrundstück .....  
(Ort, Straße, Nr.)Eigentümer: .....  
(Name) (Anschrift)Bewilligungsbescheid Nr. ..... vom ..... der .....  
(Bewilligungsbehörde)**Genehmigungsbescheid**

für eine Mieterhöhung nach § 8a Abs. 4 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965) vom 1. 8. 1968 (BGBl. I S. 889).

1 Auf Grund des § 8a Abs. 4 WoBindG 1965 wird hiermit

1.1 für die folgenden Wohnungen auf dem oben bezeichneten Grundstück

.....  
.....  
.....  
(Stockwerk und Lage)

eine Durchschnittsmiete von ..... DM / qm Wohnfläche monatlich

1.2 für die folgenden Wohnungen auf dem oben bezeichneten Grundstück

.....  
.....  
.....  
(Stockwerk und Lage)eine Durchschnittsmiete von ..... DM / qm Wohnfläche monatlich  
genehmigt.2\*\*) Von einer Beschränkung der Rückwirkung wird abgesehen, so daß diese Genehmigung auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen zurückwirkt.  
Gegen die Erhöhung einer Durchschnittsmiete

für die in Nummer 1.1 bezeichneten Wohnungen

von ..... DM / qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

von ..... DM / qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

von ..... DM / qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

für die in Nummer 1.2 bezeichneten Wohnungen

von ..... DM / qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

von ..... DM / qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

von ..... DM / qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

werden keine preisrechtlichen Bedenken erhoben.

3 \*\*) Die Rückwirkung der Genehmigung wird aus Gründen der Billigkeit — versagt \*) — beschränkt auf folgende Durchschnittsmieten \*):

für die in Nummer 1.1 bezeichneten Wohnungen

von ..... DM / qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

von ..... DM / qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

von ..... DM / qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

für die in Nummer 1.2 bezeichneten Wohnungen

von ..... DM / qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

von ..... DM / qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

von ..... DM / qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

Die Beschränkung der Rückwirkung ist gerechtfertigt, weil Sie die Verzögerung bei der Erteilung dieser Genehmigung selbst zu vertreten haben,

weil sich anderenfalls für die Mieter untragbare Nachzahlungen ergeben würden,

weil .....

4 Soweit hiernach eine rückwirkende Mieterhöhung preisrechtlich zulässig ist, kann sie von den Mietern nur verlangt werden, wenn dies bei der Vereinbarung der Miete vorbehalten wurde.

5 Auf der Grundlage dieser Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen (§ 8 Abs. 5).

6 Neben dieser Miete darf der Vermieter auf die Mieter umlegen:

6.1 die Kosten des Wasserverbrauchs,

6.2 die Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage sowie einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage,

6.3 die Kosten des Betriebs des Fahrstuhls,

6.4 die Kosten der Instandhaltung und des Betriebs von maschinellen Wascheinrichtungen, wenn nicht ein besonderes Nutzungsentgelt hierfür erhoben wird.

7 Zuschläge wegen der Benutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken oder wegen Untervermietung dürfen weiter erhoben werden. Zulässig bleiben auch Vergütungen für zusätzliche Leistungen des Vermieters, die nicht die Wohnraumbenutzung betreffen, aber neben der Wohnraumbenutzung gewährt werden und für die üblicherweise ein besonderes Entgelt entrichtet wird.

Im Auftrag

.....  
(Unterschrift)

\*) Nur Nr. 2 oder 3 ist auszufüllen;  
\*\*) nicht Zutreffendes ist zu streichen.

— MBl. NW. 1968 S. 1768.

#### Einzelpreis dieser Nummer 1,40 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,30 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.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen.

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, Elisabethstraße 5. 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 14,— DM, Ausgabe B 15,20 DM.

Die genannten Preise enthalten 5,5 % Mehrwertsteuer.