

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

21. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 24. Januar 1968	Nummer 15
--------------	---	-----------

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	3. 1. 1968	RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung	170

II.

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

Datum	Seite
Hinweise	
Inhalt des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen	
Nr. 2 v. 15. 1. 1968	172
Nr. 3 v. 18. 1. 1968	172

I.

238

Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung

RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 3. 1. 1968 — III C 1 — 6.073

Durch die Verordnung zur Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung vom 20. Dezember 1967 (BGBl. I S. 1298) ist die II. Berechnungsverordnung (II. BVO) und die Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 1962) mit Wirkung vom 1. 1. 1968 geändert und ergänzt worden. Zur Anwendung der Neufassung weise ich auf folgendes hin:

1 Verwaltungskosten

Nach der Neufassung des § 26 Abs. 2 II. BVO dürfen Verwaltungskosten höchstens mit 85,— DM jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude, angesetzt werden. Der bisherige Abs. 3 ist gestrichen worden; es besteht daher nicht mehr die Möglichkeit, den Pauschalsatz unter bestimmten Voraussetzungen zu überschreiten.

2 Instandhaltungskosten

2.1 Nach der Neufassung des § 28 Abs. 2 II. BVO dürfen als Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden:

1. für Wohnungen, die bis zum 31. 12. 1960 bezugsfertig geworden sind, höchstens 4,20 DM;
2. für Wohnungen, die in der Zeit vom 1. 1. 1961 bis zum 31. 12. 1965 bezugsfertig geworden sind, höchstens 3,90 DM und
3. für Wohnungen, die nach dem 31. 12. 1965 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, höchstens 3,70 DM.

Diese Sätze verringern sich, wenn in der Wohnung ein eingerichtetes Bad oder eine eingerichtete Dusche fehlt, um 0,40 DM. Diese Sätze erhöhen sich für die Wohnungen, für die eine Sammelheizung vorhanden ist, um 0,30 DM, für die ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist, um 0,25 DM.

2.2 Die erhöhten Sätze für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen ohne Nachweis einer Kosten-erhöhung angesetzt werden, es sei denn, daß der Ansatz im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse nicht angemessen ist (§ 30 Abs. 1 Satz 3 II. BVO). Wenn die Aufwendungen für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur in geringerer als der zulässigen Höhe anerkannt worden sind oder auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist, richtet sich der Ansatz der in der Neufassung der §§ 26 Abs. 2 und 28 Abs. 2 II. BVO bestimmten Pauschalsätze nach § 29 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4 WoBindG 1965 (vgl. dazu III B 2 der Kostenmietbestimmungen v. 11. 10. 1965, MBl. NW. S. 1404 SMBl. NW. 238).

2.3 Wenn die Wirtschaftlichkeitsberechnung für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit aufgestellt wird und die Wohnungen teils vor und teils nach einem der in § 28 Abs. 2 II. BVO festgelegten Zeitpunkte bezugsfertig wurden, so ist für die Höhe der Instandhaltungskosten der Zeitpunkt maßgebend, zu dem **sämtliche** Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit bezugsfertig sind. Für eine Wirtschaftseinheit ist nur eine einheitliche Berechnung der Kostenmiete möglich; eine Wirtschaftseinheit kann aber nur dann als bezugsfertig angesehen werden, wenn sie **vollständig** fertiggestellt ist.

3 Garagen

3.1 Die II. BVO sieht in ihrer neuen Fassung erstmals auch Ansätze für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für Garagen und ähnliche — d. h. mindestens überdachte — Einstellplätze vor. Nach § 26 Abs. 3, § 28 Abs. 5 II BVO dürfen die Verwaltungskosten höchstens mit 15,— DM, die Instand-

haltungskosten höchstens mit 30,— DM jährlich je Garage oder Einstellplatz angesetzt werden. Eine Überschreitung dieser Sätze ist unzulässig (§ 30 Abs. 1 Satz 4 II. BVO), auch wenn in bisherigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen höhere Ansätze auf Grund der Erläuterungen 1961 zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (SMBl. NW. 2370) in Anspruch genommen sind.

3.2 Garagen sind nur dann in die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die öffentlich geförderten Wohnungen mit ihren Herstellungskosten, Finanzierungsmitteln und laufenden Aufwendungen (Kapitalkosten, Abschreibung, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten usw.) einzubeziehen, wenn sie Zubehörräume der öffentlich geförderten Wohnungen sind (§§ 2 Abs. 3, 42 Abs. 4 Nr. 1 II. BVO). Hinsichtlich der Steuervergünstigung nach dem II. WoBauG sind Garagen nach Nr. 6 Abs. 4 der Verwaltungsanordnung zum II. WoBauG v. 26. 5. 1967 (BS:Bl. 1967 S. 250) dann als Zubehörräume anzusehen, wenn sie für die Unterbringung von Personenkraftwagen der Wohnungsbenutzer bestimmt sind; dies kann nach der Verwaltungsanordnung ohne Rücksicht auf die tatsächliche Nutzung der Garagen unterstellt werden, soweit in ihnen nicht mehr als ein Personenkraftwagen für jede auf dem Grundbesitz neugeschaffene Wohnung untergestellt werden kann. Für die Mietpreisbildung der öffentlich geförderten Wohnungen sind die gleichen Grundsätze anzuwenden. Ohne nähere Prüfung können deshalb die Garagen bei der Mietpreisbildung als Zubehörräume behandelt werden, die in die Grundsteuervergünstigung für die Wohnungen einbezogen oder die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für die geförderten Wohnungen erfaßt wurden (z. B. weil wegen der Errichtung der Garagen das öffentliche Baudarlehen um den sogenannten Garagenzuschlag erhöht wurde).

3.3 Wenn die Garagen als Zubehörräume der öffentlich geförderten Wohnungen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung erfaßt werden, so sind die Entgelte für die Nutzung der Garagen nicht in die Kostenmiete für die Wohnungen einzubeziehen, sondern neben der Wohnungsmiete „als besondere Entgelte, die nicht die Wohnraumbenutzung betreffen“, zu erheben. Die Erträge aus der Nutzung der Garagen sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung unter den Erträgen auszuweisen (§ 31 Abs. 3 II. BVO) und vom Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen abzuziehen. Von dem verbleibenden Betrag ist — ggf. nach Abzug von Umlagen, Vergütungen und weiteren besonderen Entgelten — die Durchschnittsmiete zu errechnen (§ 31 Abs. 5 II. BVO).

4 Maschinelle Wascheinrichtungen

Nach der bisherigen Regelung der II. BVO waren maschinelle Wascheinrichtungen in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzubeziehen, so daß die durch sie entstehenden Aufwendungen in der Miete enthalten waren. Hiervon ist die Verordnung zur Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung teilweise abgegangen. Danach gilt folgendes:

4.1 Unter den laufenden Aufwendungen sind — wie bisher — die Kapitalkosten der durch die Anschaffung der maschinellen Wascheinrichtung entstandenen Finanzierungsmittel und die Abschreibung anzusetzen. Auch für Münzautomaten ist künftig die Abschreibung unter den laufenden Aufwendungen anzusetzen.

4.2 Abweichend von der bisherigen Fassung des § 28 Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 II. BVO sind die Kosten der Instandhaltung von maschinellen Wascheinrichtungen nicht mehr in die geänderten Pauschalsätze für die Instandhaltungskosten einbezogen. Diese Kosten dürfen nunmehr durch eine Umlage oder ein besonderes Nutzungsentgelt gedeckt werden (§ 4 Abs. 6 NMVO 1962). 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 (§ 4 Abs. 6 NMVO 1962).

- 4.3 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 z. B. nur von den Mietparteien verlangt werden, welche die maschinelle Wascheinrichtung benutzen. Monatliche Vorauszahlungen in Höhe des voraussichtlich durchschnittlichen Umlegungsbetrages sind vorbehaltlich jährlicher Abrechnung zulässig.
- 4.4 Anstelle 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 in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erfassen und damit in der Einzelmiete enthalten sind.
- 4.5 Zur Vermeidung etwaiger Zweifel ist durch Art. II Nr. 2 der Verordnung zur Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung ausdrücklich bestimmt, daß die Neuregelung in § 4 Abs. 6 NMVO 1962 auch für die öffentlich geförderten Wohnungen in den Gebieten gilt, in denen die Mietpreisfreigabe erfolgt ist.

5 Berechnung und Durchführung von Mieterhöhungen

- 5.1 Die Erhöhungen der Mieten auf Grund der Änderung der II. BVO bedürfen nicht der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bei den Wohnungen.
- a) die erstmals vor dem 1. 1. 1957 gefördert wurden, wenn bereits eine Mietgenehmigung nach § 29 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 WoBindG 1965 oder eine Zulassung nach § 3 Abs. 1 BindG 1960 erteilt worden ist (§ 29 Abs. 1 Nr. 7 WoBindG 1965);
- b) die nach dem 31. 12. 1956 gefördert wurden, wenn die Schlußabrechnung bereits anerkannt ist oder die Wohnungen vor dem 1. 1. 1966 bezugsfertig geworden sind (§ 72 Abs. 5 II. WoBauG).
- Andernfalls ist die Mieterhöhung nur mit Genehmigung der Bewilligungsbehörde in „weißen Kreisen“ nach § 29 Abs. 1 Nr. 2 WoBindG 1965 oder § 72 Abs. 5 Satz 2 II. WoBauG, in „schwarzen Kreisen“ nach § 6 III. BMG zulässig.

- 5.2 Zur Berechnung der Mieterhöhung genügt eine Zusatzberechnung gemäß § 39 a II. BVO, wenn sich nicht inzwischen andere in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzte laufende Aufwendungen verringert haben. Eine solche Verringerung kann z. B. bei den Kapitalkosten infolge der allgemeinen Zinssenkung eingetreten sein. Sie kann sich auch dadurch ergeben, daß für Garagen nur noch die im § 26 Abs. 3, § 28 Abs. 5 II. BVO bestimmten Ansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten zulässig sind, wenn in der bisherigen Wirtschaftlichkeitsberechnung höhere Ansätze in Anspruch genommen waren und sich die Erträge aus der Nutzung der Garagen nicht entsprechend vermindern (vgl. Nr. 3.1). Haben sich einzelne Aufwendungen vermindert, ist zur Berechnung der Mieterhöhung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, in der die verringerten und erhöhten laufenden Aufwendungen auszuweisen sind. Wenn die nach dieser neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung sich ergebende Kostenmiete niedriger ist als die bisher zulässige Kostenmiete, so bleibt die bisherige Kostenmiete weiterhin zulässig; denn § 72 Abs. 5 II. WoBauG und § 29 WoBindG 1965 regeln nur Erhöhungen, nicht aber Verminderungen der zulässigen Miete. Nach dem „Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung wohnungsbaurechtlicher Vor-

schriften“ (Bundestagsdrucksache V 2063) soll jedoch § 72 Abs. 5 II. WoBauG dahin geändert werden, daß sich die Durchschnittsmiete „ändert“, wenn sich die laufenden Aufwendungen „ändern“; dieser Gesetzesentwurf ist aber noch nicht verabschiedet.

- 5.3 Durch die Erhöhung der Ansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wird nach § 28 Abs. 3 WoBindG 1965, § 26 Abs. 4 NMVO 1962 auch eine entsprechende Erhöhung der Vergleichsmiete zulässig. Der Betrag der Mieterhöhung ist aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den bisher zulässigen Ansätzen und den jetzt erhöhten Ansätzen zu errechnen; Verringerungen anderer laufender Aufwendungen sind in gleicher Weise wie bei Berechnung der Kostenmiete zu berücksichtigen (vgl. im übrigen Nr. 4 des RdErl. „Vergleichsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau“ v. 5. 4. 1965, SMBl. NW. 238).
- 5.4 Wegen der privatrechtlichen Durchsetzung von zulässigen Mieterhöhungen bei laufenden Mietverhältnissen wird auf § 10 WoBindG 1965 und Abschnitt II. 3 der Kostenmietebestimmungen vom 11. 10. 1965 (SMBl. NW. 238) verwiesen.

6 Änderung und Aufhebung von Runderlassen

Die Änderung und Ergänzung der II. BVO und der NMVO 1962 machen folgende Änderungen und Aufhebungen von Runderlassen erforderlich:

- 6.1 Der RdErl. „Verwaltungskostenansätze nach § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung“ v. 25. 3. 1966 (SMBl. NW. 238) ist gegenstandslos geworden und wird aufgehoben.
- 6.2 Die Anlagen 1 und 2 zum RdErl. „Bildung und Sicherung der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen nach Mietpreisfreigabe (Kostenmietebestimmungen)“ v. 11. 10. 1965 (SMBl. NW. 238) werden wie folgt geändert:
- 6.21 In der Anlage 1 (Antrag auf Genehmigung der Kostenmiete nach § 29 WoBindG 1965) wird im Teil „Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderte Mietwohnungen bei Mieterhöhungen“ im Abschnitt A III „Aufstellung der Aufwendungen“ bei den Pos. 2.2 Verwaltungskosten und 2.4 Instandhaltungskosten jeweils folgende weitere Zeile eingefügt:
- Wagenplätze × DM
- 6.22 In der Anlage 1 (Antrag auf Genehmigung der Kostenmiete nach § 29 WoBindG 1965) wird im Teil „Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderte Mietwohnungen bei Mieterhöhungen“ im Abschnitt E „Errechnung der Durchschnittsmiete“ anstelle der bisherigen Nr. 3 folgendes eingefügt:
3. jetzige laufende Aufwendungen für die öffentlich geförderten Wohnungen insgesamt DM
4. abzüglich Erträge aus Garagen (nur wenn bei A I bis III angesetzt) — DM
5. zur Berechnung der Kostenmiete ermittelte Aufwendungen DM
- Die Durchschnittsmiete beträgt demnach
- : 12 : = DM (Betrag zu E 5) (Wohnfläche) qm-mtl.
- 6.23 In der Anlage 2 (Genehmigungsbescheid für eine Mieterhöhung nach § 29 WoBindG 1965) wird in Nr. 3 nach dem Buchst. c) eingefügt:
- d) Kosten der Instandhaltung und des Betriebes von maschinellen Wascheinrichtungen, wenn nicht ein besonderes Nutzungsentgelt erhoben wird.
- 6.3 In Nr. 5 des RdErl. „Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Wirtschaftlichkeitsberechnung — erhöhte Abschreibung“ v. 28. 6. 1964 (SMBl. NW. 2370) werden die Worte „jedoch keine Münzautomaten“ gestrichen.

Hinweise**Inhalt des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen****Nr. 2 v. 15. 1. 1968**

(Einzelpreis dieser Nummer 0,50 DM zuzügl. Postkosten)

Glied.- Nr.	Datum		Seite
763	7. 11. 1967	Satzung zur Änderung der Satzung der Westfälischen Provinzial-Feuersozietät	3
763	7. 11. 1967	Satzung zur Änderung der Satzung der Provinzial-Lebensversicherungsanstalt von Westfalen	3
		Wichtiger Hinweis für den Abonnementsbezug bei der Post	4

— MBl. NW. 1968 S. 172.

Nr. 3 v. 18. 1. 1968

(Einzelpreis dieser Nummer 0,50 DM zuzügl. Postkosten)

Glied.- Nr.	Datum		Seite
232	8. 1. 1968	Verordnung über die Übertragung der Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde auf die Gemeinde Rhynern, Landkreis Unna	6
232	8. 1. 1968	Verordnung über die Übertragung der Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde auf die Gemeinde Uentrop, Landkreis Unna	6
764	18. 12. 1967	Änderung der Mustersatzung für die Sparkassen in Nordrhein-Westfalen	6
		Wichtiger Hinweis für den Abonnementsbezug bei der Post	8

— MBl. NW. 1968 S. 172.

Einzelpreis dieser Nummer 0,70 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 (einseltiger 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% Mehrwertsteuer.