

# MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

25. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 29. März 1972

Nummer 35

## 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	31. 1. 1972	RdErl. d. Innenminister Wohnungsbindungrecht; Nutzungsrichtlinien (NRL)	588

### II.

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

Datum	Seite
Hinweis für die Bezieher des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen	609
Hinweise	
Inhalt des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 8 v. 15. 3. 1972	609
Inhalt des Justizministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 5 v. 1. 3. 1972	610

238

## I.

**Wohnungsbindungsrecht  
Nutzungsrichtlinien (NRL)**

 RdErl. d. Innenministers v. 31. 1. 1972 —  
 VI C 1 — 6.072 — 100/72

Zum Vollzug des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 — WoBindG 1965 — in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 1972 (BGBl. I S. 93) ergehen hinsichtlich der Nutzung von Sozialwohnungen folgende Erläuterungen und Weisungen (Paragraphen ohne Gesetzesbezeichnung beziehen sich auf das WoBindG 1965):

**Inhaltsübersicht:**

- 1 Anwendungsbereich
- 2 Erfassung der Wohnungen; Auskunfts- und Meldepflichten
- 3 Zuständigkeit
- 4 Überlassung an Wohnberechtigte
  - 4.1 Überlassung auf Grund einer Wohnberechtigungsbescheinigung
  - 4.2 Überlassung auf Grund eines Besetzungsrechtes der Bewilligungsbehörde oder Gemeinde
  - 4.3 Überlassung auf Grund eines Besetzungsrechtes der Wohnungsfürsorgebehörde
- 5 Ausstellung der Wohnberechtigungsbescheinigung
  - 5.1 Wohnberechtigungsbescheinigung auf Grund der Einkommensverhältnisse
  - 5.2 Wohnberechtigungsbescheinigung zur besseren Verteilung der Sozialwohnungen
  - 5.3 Ausnahme-Wohnberechtigungsbescheinigung zur Vermeidung von Härten
  - 5.4 Feststellung der angemessenen Wohnungsgröße
  - 5.5 Vorrang von Minderverdienenden
  - 5.6 Vorbehalt zugunsten bestimmter Personenkreise
  - 5.7 Antragsberechtigung und Antragstellung
  - 5.8 Allgemeine und gezielte Wohnberechtigungsbescheinigung
  - 5.9 Geltung der Wohnberechtigungsbescheinigung
- 6 Selbstbenutzung durch den Verfügungsberechtigten
- 7 Überlassung an Nichtwohnberechtigte
  - 7.1 Allgemeines
  - 7.2 Freistellung auf Grund der wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse
  - 7.3 Freistellung vom Vorbehalt zugunsten bestimmter Personenkreise
  - 7.4 Freistellung zugunsten von Familienangehörigen
- 8 Sonderregelung für Bergarbeiterwohnungen
- 9 Zweckentfremdung und bauliche Veränderung
  - 9.1 Allgemeines
  - 9.2 Genehmigung zur Zweckentfremdung
  - 9.3 Genehmigung zur baulichen Veränderung
  - 9.4 Auflagen bei der Genehmigung
- 10 Maßnahmen zur Durchsetzung von Bindungsverpflichtungen
  - 10.1 Durchsetzung durch Verwaltungzwang
  - 10.2 Gesetzliche und vertragliche Maßnahmen bei Verstößen
  - 10.3 Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten
- 11 Übergangs- und Schlußvorschriften

**1 Anwendungsbereich**

1.1 Das WoBindG 1965 und die NRL sind anzuwenden auf neugeschaffene öffentlich geförderte Wohnungen (§ 1), solange sie die Eigenschaft öffentlich gefördert besitzen. Hierfür ist es unerheblich, ob öffentliche Mittel des Bundes, des Landes oder der Gemeinden (Gemeindeverbände) gewährt worden sind. Das WoBindG 1965 gilt — vorbehaltlich der Nummer 8 — auch für Bergarbeiterwohnungen (§ 22 und § 21 BergArbWoBauG). Im übrigen wird bezüglich der Eigenschaft als öffentlich geförderte Wohnung auf den RdErl. v. 24. 10. 1967 (SMBI. NW. 238) verwiesen.

1.2 Die Vorschriften des WoBindG 1965 und die NRL beziehen sich auf Wohnungen (und Teile von Wohnungen), gelten aber entsprechend auch für öffentlich geförderte Wohnräume, die als Einzelräume gefördert wurden (§ 19 Abs. 1).

1.3 Die wesentlichen Bindungsverpflichtungen (§ 4 Absätze 2, 3 und 6 sowie §§ 5, 7 bis 11) gelten ebenfalls, a) wenn der Mieter einer Wohnung mehr als die Hälfte der Wohnfläche untervermietet oder b) wenn der Verfügungsberechtigte mehr als die Hälfte der Wohnfläche der von ihm genutzten Wohnung vermietet (§ 21).

1.4 Die Vorschriften des WoBindG 1965 gelten nicht für öffentlich geförderte Wohnheime (§ 20).

**2 Erfassung der Wohnungen; Auskunfts- und Meldepflichten**

2.1 Die Bewilligungsbehörde hat die öffentlich geförderten Wohnungen in ihrem Gebiet im Rahmen der Bestands- und Besetzungskontrolle nach Maßgabe des RdErl. v. 22. 1. 1969 (SMBI. NW. 238) zu erfassen und die Unterlagen über die Erfassung auf dem laufenden zu halten (§ 2 Absatz 1).

2.2 Soweit diese Unterlagen für die Sicherung der ordnungsgemäßen Nutzung der Wohnungen nicht ausreichen und auch von der darlehensverwaltenden Stelle nicht beschafft werden können (vgl. § 2 Absatz 2), ist der Verfügungsberechtigte gegenüber der Bewilligungsbehörde verpflichtet, Auskünfte zu erteilen und Einsicht in seine Unterlagen zu gewähren (§ 2 Absatz 3).

2.3 Der Verfügungsberechtigte hat der Bewilligungsbehörde schriftlich unverzüglich anzuzeigen, sobald voraussehbar ist, daß eine öffentlich geförderte Wohnung bezugsfertig oder frei wird, und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens anzugeben (§ 4 Absatz 1). Die Bewilligungsbehörden sollen die Verfügungsberechtigten auf diese Meldepflicht hinweisen.

2.4 Der Verfügungsberechtigte hat binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einem Wohnungssuchenden überlassen hat, der Bewilligungsbehörde den Namen des Wohnungssuchenden mitzuteilen und die ihm vom Wohnungssuchenden übergebene Wohnberechtigungsbescheinigung zu übersenden (§ 4 Absatz 6). Die Bewilligungsbehörde hat diese Mitteilung und die Wohnberechtigungsbescheinigung zu den Bewilligungsakten — ggf. zu den getrennt geführten Wohnungsakten — zu nehmen und die Gebrauchsüberlassung in der Wohnungskartei zu vermerken.

**3 Zuständigkeit**

3.1 Nach § 3 Nummern 3, 4 und 6 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen vom 14. Januar 1969 (GV. NW. S. 103), zuletzt geändert durch Verordnung vom 7. Februar 1972 (GV. NW. S. 28 / SGV. NW. 237), obliegen den Bewilligungsbehörden, nämlich den kreisfreien Städten, den Kreisen und den zu Bewilligungsbehörden erklärteten kreisangehörigen Ämtern und Gemeinden,

1. die Aufgaben der zuständigen Stelle im Sinne des § 3,

2. die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 26,
3. die Ausstellung der Bescheinigung nach § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau (BergArbWo-BauG),
4. die Aufgaben der zuständigen Stelle im Sinne des § 69 Abs. 3 Nummer 2 und des § 113 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. Wo-BauG) und
5. die Aufgaben der zuständigen Behörde im Sinne des § 46 Abs. 3 des Städtebauförderungsgesetzes.

Diese Aufgaben obliegen ihnen auch bezüglich derjenigen Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel von einer anderen Stelle bewilligt worden sind, so u. a. für Bergarbeiterwohnungen, die von der Landesbaubehörde Ruhr und den Regierungspräsidenten Aachen und Köln gefördert worden sind.

Die Bewilligungsbehörde ist auch für die Entscheidung über einen Widerspruch gegen einen von ihr erlassenen Verwaltungsakt zuständig (§ 73 Absatz 1 Nummer 2 VwGO in Verbindung mit § 26 WoBau-FördNG).

- 3.2 Ortslich ist die Bewilligungsbehörde zuständig, in deren Gebiet die Wohnung liegt. Für die Ausstellung der allgemeinen Wohnberechtigungsbescheinigung (vgl. Nummer 5.81) ist die Bewilligungsbehörde zuständig, in deren Gebiet der Wohnungssuchende eine Wohnung zu beziehen wünscht. Steht der neue Wohnort noch nicht fest, so kann die allgemeine Wohnberechtigungsbescheinigung auch von der Bewilligungsbehörde ausgestellt werden, die für den bisherigen Wohnort zuständig ist.
- 3.3 Die Aufgaben der Wohnungsaufsichtsbehörde (vgl. Nummern 4.13 und 7.21) obliegen der Gemeinde (Art. 6 § 1 Wohnungsgesetz).

#### 4 Überlassung an Wohnberechtigte

##### 4.1 Überlassung auf Grund einer Wohnberechtigungsbescheinigung

Der Verfügberechtigte darf eine Wohnung einem Wohnungssuchenden nur zum Gebrauch überlassen (§ 4 Absatz 2 Sätze 1 und 2 und Absatz 3), wenn

1. der Wohnungssuchende ihm vor der Überlassung eine Wohnberechtigungsbescheinigung übergibt,
2. die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird,
3. — sofern die öffentlichen Mittel für die Wohnung erstmalig vor dem 1. Januar 1964 bewilligt worden sind — sich aus der Wohnberechtigungsbescheinigung die Bezugsberechtigung für Wohnungen dieser Art ergibt und
4. — sofern die Wohnung bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für Angehörige eines bestimmten Personenkreises vorbehalten ist — sich aus der Wohnberechtigungsbescheinigung die Zugehörigkeit des Wohnungssuchenden zu diesem bestimmten Personenkreis ergibt.

##### 4.11 Allgemeine und gezielte Wohnberechtigungsbescheinigung

Ist die vom Wohnungssuchenden vorgelegte Wohnberechtigungsbescheinigung für eine nicht näher bezeichnete Wohnung ausgestellt (allgemeine Wohnberechtigungsbescheinigung), so hat der Verfügberechtigte selbstverantwortlich festzustellen, ob der Wohnungssuchende nach dem Inhalt der vorgelegten Bescheinigung zum Bezug der angebotenen Wohnung berechtigt ist, insbesondere hinsichtlich der Einhaltung der Wohnungsgröße und gegebenenfalls der Zugehörigkeit zu den Minderverdienenden oder einem anderen besonders begünstigten Personenkreis, dem die Wohnung vorbehalten ist. Der Verfügberechtigte hat ferner zu prüfen, ob die

Wohnberechtigungsbescheinigung nach ihrem räumlichen und zeitlichen Geltungsbereich gültig ist (vgl. dazu Nummer 5.9).

Ist die vom Wohnungssuchenden vorgelegte Wohnberechtigungsbescheinigung für eine bestimmte Wohnung ausgestellt (gezielte Wohnberechtigungsbescheinigung), so entfällt die vorstehende Prüfung. Auf Grund dieser Bescheinigung darf der Verfügberechtigte dem Wohnungssuchenden nur die darin angegebene Wohnung überlassen.

##### 4.12 Sonderfälle der Überlassung

Der Verfügberechtigte darf eine Wohnung nur einem Wohnungssuchenden mit seinen Familienangehörigen überlassen; unzulässig ist es, eine Wohnung mehreren Wohnparteien zur Verfügung zu stellen, selbst wenn jede von ihnen eine Wohnberechtigungsbescheinigung besitzt (z. B. Überlassung einer mehrräumigen Wohnung an mehrere Alleinstehende).

Der Verfügberechtigte darf eine Wohnung nur natürlichen Personen vermieten oder auf sonstige Weise zum Gebrauch überlassen, jedoch nicht juristischen Personen oder wirtschaftlichen Unternehmen, selbst wenn die Untervermietung an Wohnberechtigte zugesagt wird.

Ist der Haushaltvorstand, der die Wohnberechtigungsbescheinigung (oder früher die Benutzungsernehmigung nach dem Wohnraumbewirtschaftungsgesetz) erhalten hat, aus der Wohnung ausgezogen, wollen jedoch seine Angehörigen die Wohnung weiterhin bewohnen, so darf der Verfügberechtigte ihnen die Wohnung nur gegen Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung überlassen. Eine Wohnberechtigungsbescheinigung ist jedoch nicht erforderlich, wenn der Haushaltvorstand verstorben ist und seine Familienangehörigen, die mit ihm einen gemeinsamen Hausstand geführt haben, das Mietverhältnis fortsetzen wollen (Schutzgedanke der §§ 569a und 569b BGB).

##### 4.13 Vorrang von Minderverdienenden

##### 4.131 Die vor dem 1. Januar 1964 geförderten und deshalb im allgemeinen mietpreisgünstigeren Wohnungen sind vorrangig für Minderverdienende bestimmt (§ 4 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1; vgl. Nummern 4.1 Ziffer 3 und 5.51). Für die Abgrenzung derjenigen Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1964 bewilligt worden sind, kommt es auf den Zeitpunkt des Zugangs des Bewilligungsbescheides, nicht aber auf das Ausstellungsdatum an.

##### 4.132 Ist für eine vor dem 1. Januar 1964 geförderte Wohnung ein minderverdienender Wohnungssuchender, für den die Wohnung ihrer Größe nach angemessen ist, weder durch den Verfügberechtigten noch durch die Bewilligungsbehörde — auch nach Feststellung der Wohnungsaufsichtsbehörde — zu ermitteln, so hat die Bewilligungsbehörde die Überlassung der Wohnung an einen anderen Wohnberechtigten zu genehmigen (§ 4 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2). Die Genehmigung ist dem Verfügberechtigten zu erteilen; sie muß nicht auf einen bestimmten Wohnungssuchenden bezogen sein, sie gilt jedoch nur für einen Vermietungsfall.

##### 4.133 Ist für eine vor dem 1. Januar 1964 geförderte Wohnung, die Angehörigen eines bestimmten Personenkreises vorbehalten ist (Nummer 4.14), ein minderverdienender Wohnungssuchender, der zu den Angehörigen des bestimmten Personenkreises rechnet und für den die Wohnung ihrer Größe nach angemessen ist, weder durch den Verfügberechtigten noch durch die Bewilligungsbehörde — auch nach Feststellung der Wohnungsaufsichtsbehörde — zu ermitteln, so hat die Bewilligungsbehörde die Überlassung der Wohnung an einen anderen Wohnberechtigten dieses bestimmten Personenkreises zu genehmigen (§ 4 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2); Nummer 4.132 Satz 2 gilt entsprechend.

- chend. Für eine Wohnung, die Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen vorbehalten ist (Nummer 4.151), ist diese Genehmigung jedoch erst zu erteilen, wenn ein Wohnungssuchender mit geringem Einkommen (Nummer 5.61) nicht zu ermitteln und deshalb eine Freistellung von dem Vorbehalt ausgesprochen ist (Nummer 7.31) und auch nach dieser Freistellung Minderverdienende nicht festzustellen sind.
- 4.134 Bei Genossenschaftswohnungen und bei Wohnungen, die
- von dem Inhaber eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes errichtet worden sind  
oder
  - auf Grund des Einsatzes von Arbeitgeber- oder Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige eines Betriebes oder für Bedienstete öffentlich-rechtlicher Dienstherren zur Verfügung zu halten sind,
- sind die Nummern 4.132 und 4.133 mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Genehmigung zu erteilen ist, wenn unter den Mitgliedern der Genossenschaft, den Angehörigen des Betriebes oder unter den Bediensteten minderverdienende Wohnungsuchende nicht vorhanden sind.
- 4.14 Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße  
Falls die angebotene Wohnung die in der Wohnberechtigungsbescheinigung angegebene angemessene Wohnungsgröße geringfügig überschreitet, darf der Verfügungsberechtigte sie dem Wohnungsuchenden dennoch überlassen, wenn die Bewilligungsbehörde dies auf Antrag des Verfügungsberechtigten genehmigt (§ 4 Absatz 2, Satz 3). Die Bewilligungsbehörde darf die Überschreitung nur genehmigen, wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen vertretbar erscheint.
- 4.15 Vorbehalte zugunsten bestimmter Personenkreise  
Maßgebend sind nur solche Vorbehalte, die bei der Bewilligung der **öffentlichen** Mittel auferlegt worden sind (§ 4 Abs. 3). Einschränkungen der Wohnungsnutzung, die im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme anderer Finanzierungsmittel vereinbart wurden (z. B. Zweckbindungen auf Grund von LAG-Aufbaudarlehen, Arbeitgeberdarlehen usw.) sind im Rahmen des WoBindG 1965 unbeachtlich; ihre Nichtbeachtung ist kein Verstoß gegen die gesetzlichen Bindungsverpflichtungen, sondern nur gegen den Darlehensvertrag. Soweit in Bewilligungsbescheiden über öffentliche Mittel des Landes Vorbehalte zugunsten bestimmter Personenkreise auferlegt worden sind, sind nur noch die Vorbehalte zugunsten der folgenden Personenkreise für die angegebene Dauer (jeweils gerechnet von der Bezugsfertigkeit an) zu beachten:
- 4.151 Wohnungsuchende mit geringem Einkommen (GE): unbefristet.  
Der Vorbehalt entfällt, wenn die Bewilligungsbehörde darauf verzichtet (§ 113 Absatz 1 Satz 2 II, WoBauG). Die Bewilligungsbehörde soll auf den Vorbehalt verzichten, wenn er im Bewilligungsbescheid ohne Bewilligung höherer öffentlicher Mittel auferlegt worden oder lediglich wegen der — gegebenenfalls erhöhten — Aufwendungsbeihilfe auferlegt worden und diese planmäßig abgelaufen ist. Die Bewilligungsbehörde kann auf den Vorbehalt verzichten, wenn die zusätzlich gewährten öffentlichen Mittel freiwillig vorzeitig zurückgezahlt worden sind und zusätzliche Aufwendungsbeihilfen nicht mehr in Anspruch genommen werden.
- 4.152 Eigenkapitalbeihilfeberechtigte (EKB): 10 Jahre.  
Der Vorbehalt entfällt, wenn die Eigenkapitalbeihilfe vorzeitig zurückgezahlt wird, ohne daß eine rechtliche Verpflichtung zur Rückzahlung besteht (Nr. 48 Absatz 3 WFB 1957).
- 4.153 Kinderreiche Familien: 10 Jahre.  
Der Vorbehalt entfällt, wenn der Verfügungsberechtigte den empfangenen Zuschuß zu dem Teil zurückzahlt, der — ausgehend von der Zweckbindung von 10 Jahren — anteilig auf den Zeitraum vom Tage des Auszuges der kinderreichen Familie bis zum Ablauf der Zweckbindung entfällt (Nr. 51c WFB 1967).
- 4.154 Flüchtlinge, Aussiedler und Zuwanderer:  
bei den bis zum 31. 8. 1959 geförderten Wohnungen: 5 Jahre;  
bei den seit dem 1. 9. 1959 geförderten Wohnungen: nur für die Erstbelegung;  
bei den seit 1971 geförderten Wohnungen: 10 Jahre.
- 4.155 LAG-Berechtigte (bei den mit Wohnraumhilfemitteln geförderten Wohnungen): 10 Jahre, bei vorzeitiger Rückzahlung bis zur vollständigen Tilgung (Nr. 6 der Weisung über Wohnraumhilfe in der Fassung v. 2. 2. 1967, BAz Nr. 55 S. 3).
- 4.156 Wohnungsuchende aus Wohnungsnotständen (NU): unbefristet bei den in der Zeit von 1959 bis 31. 3. 1963 und seit dem 24. 2. 1965 geförderten Wohnungen.
- 4.157 Schwerbeschädigte: unbefristet.
- 4.158 Studierende:  
bei den seit dem 1. 4. 1964 geförderten Wohnungen: 8 Jahre;  
bei den seit dem 1. 4. 1971 geförderten Wohnungen: 12 Jahre.
- 4.159 Landarbeiter: unbefristet.
- 4.15.10 Räumungswillige Inhaber von Bergarbeiterwohnungen: 5 Jahre (§ 9a BergArbWoBauG).
- 4.15.11 Ältere Personen über 60 Jahre: 15 Jahre (vgl. Nummer 4.234).
- 4.15.12 Räumungsbetroffene bei Ersatzwohnraum für Bundesmaßnahmen: 5 Jahre (vgl. Nummer 4.233).
- 4.2 Überlassung auf Grund eines Besetzungsrechtes der Bewilligungsbehörde oder Gemeinde
- 4.21 Der Bewilligungsbehörde steht ein **öffentlich-rechtliches** Besetzungsrecht zu (§ 4 Absatz 4),
  - wenn für den Bau der Wohnung öffentliche Mittel einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes mit der Auflage im Bewilligungsbescheid gewährt sind, daß die Wohnung einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungsuchenden zu überlassen ist, oder
  - wenn der Verfügungsberechtigte oder sein Rechtsvorgänger sich einseitig gegenüber der Wohnungsbehörde im Sinne des Wohnraumwirtschaftsgesetzes verpflichtet hat, die Wohnung nur einem von ihr benannten Wohnungsuchenden zu überlassen.

Zur Ausübung des Besetzungsrechtes hat die Bewilligungsbehörde dem Verfügungsberechtigten bis zur Bezugsfertigkeit oder bis zum Freiwerden der Wohnung mindestens **drei** Wohnberechtigte zur Auswahl zu benennen. Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, die Wohnung einem der ihm benannten Wohnungsuchenden zu überlassen. Die Ausstellung einer Wohnberechtigungsbescheinigung ist nicht erforderlich.

Ist die Zuständigkeit eines Amtes oder einer kreisangehörigen Gemeinde als Bewilligungsbehörde auf den Kreis übergegangen, so stehen die öffentlich-rechtlichen Besetzungsrechte dem Kreis zu; vertragliche Besetzungsrechte (Nummer 4.23) verbleiben dagegen dem Amt oder der Gemeinde.

Wenn neben der einseitigen Auflage im Bewilligungsbescheid oder neben der einseitigen Verpflichtung gegenüber der Wohnungsbehörde eine vertragliche Vereinbarung des Besetzungsrechtes getroffen wurde, kann statt des öffentlich-rechtlichen Besetzungsrechtes das vertragliche Besetzungsrecht ausgeübt werden (Nummer 4.23).

- 4.22 Der Gemeinde steht ein **öffentlicht-rechtliches** Besetzungsrecht zu, wenn öffentliche Wohnungsbau- oder Sanierungsförderungsmittel im Rahmen einer Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) mit der Auflage bewilligt worden sind, daß die Wohnungen nur Wohnungssuchenden zu überlassen sind, die von der Gemeinde, insbesondere zur Verwirklichung des Sozialplanes, benannt werden. Zur Ausübung dieses Besetzungsrechtes hat die Gemeinde dem Verfügungsberechtigten bis zur Bezugsfertigkeit oder bis zum Freiwerden der Wohnung mindestens **drei** Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nur einem der benannten Wohnungssuchenden überlassen (§ 46 Abs. 1 und 2 StBauFG). Die Ausstellung einer Wohnberechtigungsbescheinigung ist nicht erforderlich (analog § 4 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2).
- 4.23 Der Bewilligungsbehörde steht ein **vertragliches** Besetzungsrecht zu, wenn der Verfügungsberechtigte ihr vertraglich, insbesondere im Darlehensvertrag über öffentliche Mittel einer Gemeinde (Gemeindeverbandes) oder über (erhöhte) öffentliche Mittel des Landes, das Recht eingeräumt hat, den Mieter der Wohnung zu bestimmen. Eine solche vertragliche Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, die über die gesetzliche Regelung hinausgeht, bleibt nach § 27 wirksam; die Bewilligungsbehörde hat das Recht, nur **einen** Wohnungssuchenden als Mieter zu benennen (ebenso OLG Hamm vom 30. 8. 1967, ZMR 1968 S. 117). Die Ausstellung einer Wohnberechtigungsbescheinigung ist nicht erforderlich, wenn das Besetzungsrecht von der Bewilligungsbehörde ausgeübt wird (analog § 4 Absatz 4 Satz 2 Halbsatz 2). Die Ausstellung der Bescheinigung ist dagegen erforderlich, wenn das Besetzungsrecht einer anderen Stelle zusteht (z. B. einer Gemeinde als früheren Bewilligungsbehörde nach Nummer 4.21 Absatz 3, der Oberfinanzdirektion beim Ersatzwohnungsbau mit Bundesmitteln für Räumungsbetroffene usw.); diese Stelle darf das Besetzungsrecht nur zugunsten eines Wohnungssuchenden ausüben, der eine Wohnberechtigungsbescheinigung besitzt, die hinsichtlich Wohnunggröße, Vorrang für Minderverdienende und Vorbehalte für bestimmte Personenkreise zum Bezug der angebotenen Wohnung berechtigt. Auf Grund der Förderung mit öffentlichen Mitteln des Landes sind den Bewilligungsbehörden vertragliche, grundbuchlich gesicherte Besetzungsrechte eingeräumt worden:
- 4.231 zugunsten von Wohnungssuchenden mit einem Familieneinkommen von 9 000,— DM für den Haushaltssvorstand und je 1 800,— DM für jeden Familiengehörigen auf die Dauer von 10 Jahren seit Bezugsfertigkeit (Nummer 12 Absatz 2 Darlehenssatzbestimmungen 1963);
- 4.232 zugunsten von Wohnungssuchenden des Personenkreises nach § 25 II. WoBauG auf die Dauer von 10 Jahren seit Bezugsfertigkeit (Nummer 12 Absatz 2 Darlehenssatzbestimmungen 1965 und Nummer 5 Absatz 2 Annuitätshilfebestimmungen 1967);
- 4.233 zugunsten von Räumungsbetroffenen  
bei Ersatzwohnraum für Bundesmaßnahmen: auf die Dauer von 5 Jahren seit Bezugsfertigkeit;  
bei Ersatzwohnraum für Landesmaßnahmen: auf die Dauer von 10 Jahren seit Bezugsfertigkeit  
(RdErl. v. 10. 12. 1970 — MBl. NW. 1971 S. 812 / SMBL. NW. 23725 —);
- 4.234 zugunsten von älteren Personen über 60 Jahre auf die Dauer von 15 Jahren seit Bezugsfertigkeit (Nummer 8 Altenwohnungsbestimmungen 1971);
- 4.235 zugunsten von Pendlern auf die Dauer von 10 Jahren vom Tage der Eintragung der Grunddienstbarkeit an (RdErl. v. 26. 5. 1965 — MBl. NW. S. 720 —);
- 4.236 zugunsten von ausländischen Arbeitnehmern bis zur Tilgung des Darlehens, längstens für 10 Jahre vom Tage der Eintragung der Grunddienstbarkeit an (RdErl. v. 4. 4. 1968 — SMBL. NW. 2370 —).
- 4.24 Zur Ausübung öffentlich-rechtlicher und vertraglicher Besetzungsrechte darf die Bewilligungsbehörde nur solche Wohnungssuchende benennen, bei denen die Voraussetzungen zur Erlangung einer Wohnberechtigungsbescheinigung für die Wohnung erfüllt sind (§ 4 Absatz 4). Im Falle der Nummer 4.22 darf die Gemeinde auch solche Wohnungssuchende aus Sanierungsgebieten benennen, die nicht die Voraussetzungen zur Erlangung einer Wohnberechtigungsbescheinigung erfüllen (§ 46 Abs. 2 StBauFG). Die Bewilligungsbehörde hat Wohnungssuchende nach der sozialen Dringlichkeit zu benennen; bei gleicher Dringlichkeit soll die Dauer der Bewerbung, bei Genossenschaftswohnungen die Zugehörigkeit zur Genossenschaft berücksichtigt werden. Sie soll einen Wohnungssuchenden nur benennen, wenn sie nach einer Prüfung annehmen kann, daß er in der Lage sein wird, die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu erfüllen, insbesondere die zulässige Miete zu zahlen, oder daß die Zahlung der Miete auf eine andere Weise gewährleistet ist.
- 4.25 Die Benennung von drei Wohnungssuchenden auf Grund eines öffentlich-rechtlichen Besetzungsrechtes (Nummern 4.21 und 4.22) ist ein Verwaltungsakt, der mit Widerspruch und Klage im Verwaltungsrechtsweg angefochten werden kann. Der Verfügungsberechtigte kann nach § 24 durch Zwangsgeld angehalten werden, die Wohnung einem der benannten Wohnungssuchenden zu überlassen. Die Benennung eines Wohnungssuchenden auf Grund eines vertraglichen Besetzungsrechtes (Nummer 4.23) ist die Ausübung eines privatrechtlichen Anspruchs, der durch Klage vor dem ordentlichen Gericht durchzusetzen ist. Überläßt der Verfügungsberechtigte die Wohnung einem anderen als dem von der Bewilligungsbehörde benannten Wohnungssuchenden, so ist er zum Schadensersatz verpflichtet (vgl. BGH v. 30. 10. 1967, BBauBl. 1968 S. 473). Ist das vertragliche Besetzungsrecht durch eine Grunddienstbarkeit gesichert, so kann die Bewilligungsbehörde bei Verletzung dieses Rechts von dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) und dem Wohnungsinhaber die Räumung verlangen (§§ 1027, 1044 BGB).
- 4.3 Überlassung auf Grund eines Besetzungsrechtes der Wohnungsfürsorgebehörde
- 4.31 Sind für den Bau der Wohnung — neben den öffentlichen Mitteln — Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes durch Bund, Land, Gemeinde, Gemeindeverbände oder eine öffentlich-rechtliche Körperschaft oder Anstalt gewährt worden und ist deshalb ein Besetzungsrecht zugunsten einer Wohnungsfürsorgestelle vereinbart worden, so darf diese das Besetzungsrecht nur zugunsten eines Wohnungssuchenden ausüben, bei dem die Voraussetzungen für die Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung für diese Wohnung erfüllt sind (vgl. Nummer 5; bezüglich des Vorranges für Minderverdienende bei den vor dem 1. Januar 1964 geförderten Wohnungen vgl. Nummer 4.134). Zugunsten eines Nichtwohnberechtigten darf das Besetzungsrecht nur ausgeübt werden, wenn die Bewilligungsbehörde eine Freistellung der Wohnung erteilt hat (vgl. dazu Nummer 7).
- 4.32 Wenn die Wohnungsfürsorgestelle das Besetzungsrecht ausübt, entfällt die Ausstellung einer Wohnberechtigungsbescheinigung sowie die Erteilung der Genehmigung nach Nummern 4.132 und 4.134 (§ 4 Absatz 5). Der Verfügungsberechtigte hat den Namen des benannten Wohnungssuchenden der Bewilligungsbehörde mitzuteilen (§ 4 Absatz 6; Nummer 2.4).
- 5 Ausstellung der Wohnberechtigungsbescheinigung
- 5.1 Wohnberechtigungsbescheinigung auf Grund der Einkommensverhältnisse
- Die Wohnberechtigungsbescheinigung ist zu erteilen, wenn das Jahreseinkommen des Haushaltssvorstandes

- die sich aus § 25 Abs. 1 II. WoBauG ergebende Einkommensgrenze nicht oder um nicht mehr als 5% (Einkommenshöchstgrenze) übersteigt (§ 5 Absatz 1 Satz 1 und Satz 2 Buchstabe a). Die Prüfung der Einkommensverhältnisse ist nach dem RdErl. vom 10. 10. 1969 (SMBL. NW. 238) vorzunehmen.
- 5.2 Wohnberechtigungsbescheinigung zur besseren Verteilung der Sozialwohnungen**
- Sofern die Voraussetzungen der Nummer 5.1 nicht erfüllt sind, kann die Wohnberechtigungsbescheinigung erteilt werden (§ 5 Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b), wenn
1. der Wohnungsuchende durch den Bezug der Wohnung eine andere öffentlich geförderte Wohnung freimacht, deren Miete niedriger oder deren Wohnfläche für ihn nicht mehr angemessen ist, und
  2. durch den Wohnungswechsel im Hinblick auf die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse eine bessere Verteilung der Wohnungen erreicht wird.
- 5.21 Im Falle der Nummer 5.2 Ziffer 1 (1. Alternative) wird eine bessere Verteilung der Sozialwohnungen nur erreicht, wenn die Miete der jetzigen Wohnung des Wohnungssuchenden in der Regel um mindestens 0,80 DM/qm Wohnfläche monatlich (einschl. Umlagen, Zuschläge und Vergütungen) niedriger, als die Miete der gewünschten Wohnung ist. Hierbei sind in Kürze bevorstehende Mieterhöhungen (z. B. wegen Ablaufs oder Verringerung der Aufwendungsbeihilfe, wegen Wegfalls der Bindungen usw.) zu berücksichtigen.
- 5.22 Im Fall der Nummer 5.2 Ziffer 1 (2. Alternative) wird eine bessere Verteilung der Sozialwohnungen nur erreicht, wenn die jetzige unterbelegte Wohnung des Wohnungssuchenden um mindestens einen Wohnraum oder 15 qm Wohnfläche größer als die gewünschte neue Wohnung ist, die nach ihrer Größe für den jetzigen Haushalt des Wohnungssuchenden angemessen ist (vgl. Nummer 5.4).
- 5.23 Unter den Voraussetzungen der Nummern 5.21 oder 5.22 wird eine bessere Verteilung nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen nur dann erreicht, wenn an der freizumachenden Wohnung nach ihrer Größe, Lage und Miete ein Interesse von wohnberechtigten Wohnungssuchenden besteht. Die Wohnberechtigungsbescheinigung darf auch nur dann erteilt werden, wenn der Wohnungssuchende die jetzige Wohnung berechtigterweise (auf Grund einer Wohnberechtigungsbescheinigung oder Benutzungsgenehmigung nach dem Wohnraumbewirtschaftungsgesetz) benutzt. Der Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung für die gewünschte Wohnung steht nicht entgegen, daß diese Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen, Eigenkapitalbeihilfe-Berechtigten oder Wohnungssuchenden aus Wohnungsnotständen vorbehalten ist und der Wohnungssuchende nicht zu diesem begünstigten Personenkreis gehört. Befindet sich die freizumachende Wohnung nicht im Bereich der für die Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung zuständigen Bewilligungsbehörde (vgl. Nummer 3.2), so hat diese sich mit der für die freizumachende Wohnung zuständigen Bewilligungsbehörde in Verbindung zu setzen.
- 5.24 Die Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung unter den Voraussetzungen der Nummern 5.21 bis 5.23 steht im pflichtgemäßen Ermessen der Bewilligungsbehörde. Die Wohnberechtigungsbescheinigung soll nicht ausgestellt werden, wenn der Wohnungswechsel nach der gesamten Umständen des Falles im Interesse der Wohnungsversorgung der Wohnberechtigten nicht zweckmäßig ist, z. B. weil an der gewünschten Wohnung nach ihrer Größe, Lage und Miete ein Interesse von Wohnberechtigten besteht oder weil die Freimachung der bisherigen Wohnung des Antragstellers auch ohne Bezug der begehrten Sozialwohnung zu erwarten ist.
- 5.25 Eine Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b) kann ferner erteilt werden, wenn der Wohnungssuchende eine Austauschwohnung im Sinne der Nummer 4 Absätze 2 und 3 WFB 1967 freimacht und eine Umsetzungswohnung (Nummer 4 Absatz 1 WFB 1967) zu beziehen wünscht.
- 5.3 Ausnahme-Wohnberechtigungsbescheinigung zur Vermeidung von Härten**
- Sofern die Voraussetzungen der Nummern 5.1, 5.2, 5.4, 5.5 oder 5.6 nicht erfüllt sind, kann die Wohnberechtigungsbescheinigung erteilt werden, wenn ihre Versagung für den Wohnungssuchenden aus sonstigen Gründen eine besondere Härte bedeuten würde (§ 5 Absatz 1 Satz 2 Buchstabe c).
- 5.31 Bei der Prüfung der besonderen Härte im Sinne dieser Vorschrift, die die Zubilligung einer öffentlich geförderten Wohnung trotz Überschreitung der Einkommensgrenze rechtfertigt, ist ein strenger Maßstab anzulegen. In der Regel kann eine solche Härte nur anerkannt werden, wenn der Wohnungssuchende gerade an einer bestimmten Wohnung wegen ihrer Lage (z. B. zu einem Krankenhaus oder Heilbad oder zur Wohnung pflegebedürftiger Angehöriger) oder wegen ihrer Aussattung (z. B. wegen ihrer Eignung zur Benutzung mit Rollstuhl für einen Gelähmten) ein berechtigtes Interesse hat und die Versorgung mit einer anderen, nicht öffentlich geförderten Wohnung auch in absehbarer Zeit nicht möglich ist. Die Ablehnung der Bescheinigung bedeutet dagegen nicht deshalb eine besondere Härte, weil das Einkommen des Wohnungssuchenden die Einkommenshöchstgrenze nur gering überschreitet oder weil der Wohnungssuchende zwar beim ungenehmigten Bezug seiner Wohnung, nicht aber bei Entscheidung über den nachträglich gestellten Antrag zum begünstigten Personenkreis rechnet (vgl. Nummer 5.74).
- Die Wohnberechtigungsbescheinigung darf nur erteilt werden, um eine besondere Härte in der Person des Wohnungssuchenden oder der zu seinem Haushalt rechnenden Familienangehörigen zu vermeiden; sie ist ausgeschlossen, wenn die Versagung eine Härte nicht für den Wohnungssuchenden, aber möglicherweise für einen Dritten (z. B. Vermieter, Arbeitgeber usw.) bedeuten würde.
- 5.32 Die Bewilligungsbehörde kann eine Ausnahme-Wohnberechtigungsbescheinigung erteilen,
- 5.321 wenn der Antragsteller eine öffentlich geförderte Wohnung angemessener Größe in unmittelbarer Nähe von Angehörigen beziehen will, weil er wegen Alters oder Krankheit auf die ständige Pflege dieser Angehörigen angewiesen ist und eine nicht mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung in absehbarer Zeit in der notwendigen Nähe nicht zur Verfügung stehen wird; die alters- oder krankheitsbedingte Pflegebedürftigkeit ist durch amtsärztliches Attest nachzuweisen;
- 5.322 wenn der Antragsteller eine öffentlich geförderte Wohnung angemessener Größe in unmittelbarer Nähe von Angehörigen beziehen will, weil seine Angehörigen wegen Alters oder Krankheit auf seine ständige Pflege angewiesen sind, andere in der Nähe wohnende Angehörige für die Pflege nicht vorhanden sind und eine nicht mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung in absehbarer Zeit in der notwendigen Nähe nicht zur Verfügung stehen wird; die alters- oder krankheitsbedingte Pflegebedürftigkeit ist durch amtsärztliches Attest nachzuweisen;
- 5.323 wenn die Hinzunahme einer zweiten benachbarten Wohnung zur Beseitigung eines Wohnungsnotstandes dringend erforderlich ist und das Jahreseinkommen im Zeitpunkt des Bezuges der zweiten Wohnung die Einkommenshöchstgrenze nicht übersteigt; ein Wohnungsnotstand ist in der Regel gegeben, wenn die Zahl der Personen geteilt durch

die Zahl der Räume der Wohnung (ohne Küche und Nebenräume) eine Zahl von mehr als 1,5 ergibt oder wenn für ein Familienmitglied ein wegen einer Dauererkrankung dringend benötigter Raum in der bisherigen Wohnung nicht vorhanden ist; durch die Benutzung der zweiten Wohnung darf jedoch die angemessene Wohnungsgröße insgesamt nicht oder um nicht mehr als 1 Raum überschritten werden; ist die Verringerung der Zahl der zum Haushalt gehörenden Familienangehörigen voraussehbar, ist die Genehmigung zu befristen;

- 5.324 wenn der Wohnungssuchende nach gerichtlicher Entscheidung Unterhaltsleistungen an nicht zu seinem Haushalt gehörende Familienangehörige oder einen geschiedenen Ehegatten erbringen muß und sein anrechenbares Jahreseinkommen im Sinne des § 25 Absatz 2 II. WoBauG die Einkommensgrenze um mindestens 20 % unterschreiten würde, wenn hiervon die Unterhaltsleistungen abgesetzt würden;
- 5.325 wenn das Einkommen eines Aussiedlers, Flüchtlings oder Zuwanderers, der sich noch nicht länger als 2 Jahre im Bundesgebiet aufhält und erstmalig eine für diesen Personenkreis unmittelbar geförderte und vorbehaltene Wohnung beziehen will, die Einkommensgrenze um nicht mehr als 40 % überschritten wird.
- 5.33 Sofern die Voraussetzungen der Nummer 5.32 nicht vorliegen, darf die Bewilligungsbehörde eine Ausnahme-Wohnberechtigungsbescheinigung im Interesse einheitlicher Handhabung nur mit meiner vorherigen Zustimmung erteilen. Anträge dürfen mir aber nur vorgelegt werden, wenn nach Auffassung der Bewilligungsbehörde besondere Umstände im Sinne der Nummer 5.31 vorliegen und dies in dem Bericht ausführlich begründet wird. Der Bericht muß ferner Angaben über die Lage, Größe und Miete der gewünschten Wohnung, die Höhe der hierfür gewährten öffentlichen Mittel, die Einkommensverhältnisse des Antragstellers und seiner Angehörigen und die Zusammensetzung seines Haushaltes enthalten. Die Bewilligungsbehörde hat davon abzusehen, Antragsteller unmittelbar an mich zu verweisen oder Anträge ohne eigene Prüfung und Begründung des Härtefalles mir zur Entscheidung vorzulegen.

#### 5.4 Feststellung der angemessenen Wohnungsgröße

In der Wohnberechtigungsbescheinigung ist die für den Wohnungssuchenden angemessene Wohnungsgröße anzugeben (§ 5 Absatz 2).

- 5.41 Angemessen sind in der Regel die folgenden Wohnungsgrößen (§ 5 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1):
- |   |                   |
|---|-------------------|
| für Alleinstehende:                           | 45 qm Wohnfläche, |
| für einen Haushalt mit 2 Familienmitgliedern: | 55 qm Wohnfläche, |
| für einen Haushalt mit 3 Familienmitgliedern: | 70 qm Wohnfläche, |
| für einen Haushalt mit 4 Familienmitgliedern: | 85 qm Wohnfläche. |
- Für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen erhöht sich die Wohnfläche um einen Raum oder 15 qm.
- Die angegebene Zahl der Wohnräume ist zuzüglich Arbeitsküche (bis zu 10 qm) und Nebenräume zu verstehen.

- 5.42 Ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 15 qm ist auf Antrag zuzubilligen (§ 5 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 und Satz 3):

- 5.421 für besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse des Wohnungssuchenden und seiner Angehörigen (z. B. bei ansteckender Dauererkrankung eines Ehegatten, für einen 2-Personen-Haushalt bestehend aus Mutter und Sohn);
- 5.422 für den in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarf, insbesondere bei jungen Ehe-

paaren, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat;

- 5.423 für einen Wohnungssuchenden, der für den Bau der Wohnung einen preisrechtlich zulässigen Finanzierungsbeitrag in Höhe der auf den zusätzlichen Raum anteilig entfallenden Baukosten geleistet hat.
- 5.43 Ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 15 qm kann einem Wohnungssuchenden, der hinsichtlich der Einkommensverhältnisse die Voraussetzungen für die Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung erfüllt, zugebilligt werden,
- 5.431 wenn eine Wohnung angemessener Größe für einen dringend Wohnungssuchenden trotz rechtzeitiger Bemühungen zum Räumungstermin nicht vorhanden ist (analog § 5 Absatz 1 Satz 2 Buchstabe c);
- 5.432 wenn der Wohnungssuchende durch den Bezug der Wohnung eine unterbelegte öffentlich geförderte Wohnung freimacht und durch den Wohnungswchsel eine bessere Verteilung der Wohnungen erreicht wird; Nummern 5.22 bis 5.24 gelten entsprechend (analog § 5 Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b).

#### 5.5 Vorrang von Minderverdienenden

- 5.51 Unterschreitet das Jahreseinkommen des Wohnungssuchenden die sich aus § 25 Absatz 1 II. WoBauG ergebende Einkommensgrenze mindestens um 20 % (Einkommensgrenze für Minderverdienende), so ist in der Bescheinigung — ohne diesbezüglichen Antrag — anzugeben, daß der Wohnungssuchende auch zum Bezug einer Wohnung berechtigt ist, für die die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1964 bewilligt worden sind. Die Einkommensgrenze für Minderverdienende beträgt somit 9 600,— DM für den Haushalt vorstand zuzüglich 2 400,— DM für jeden Familienangehörigen, dessen eigenes Jahreseinkommen bei dem Ehegatten 9 000,— DM, bei sonstigen Angehörigen 6 000,— DM nicht übersteigt.

- 5.52 Übersteigt das Jahreseinkommen des Wohnungssuchenden die Einkommensgrenze für Minderverdienende, jedoch nicht die Einkommenshöchstgrenze (Nummer 5.1), so ist in der Wohnberechtigungsbescheinigung anzugeben, daß der Wohnberechtigte nur zum Bezug einer Wohnung berechtigt ist, für die die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1963 bewilligt worden sind (§ 5 Absatz 3 Sätze 1 und 2).

#### 5.6 Vorbehalte zugunsten bestimmter Personenkreise

Gehört der Wohnungssuchende zu einem der folgenden Personenkreise, so ist dies auf seinen Antrag in der Wohnberechtigungsbescheinigung anzugeben (§ 5 Absatz 3 Satz 3):

- 5.61 Wohnungssuchende mit geringem Einkommen (GE); hierzu gehören:
- kinderreiche Familien,
  - Heimkehrer,
  - Schwerbehinderte und ihnen Gleichgestellte,
  - Kriegerwitwen mit Kindern,
  - Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung und ihnen Gleichgestellte,
  - Anspruchsberechtigte nach dem Häftlingshilfegesetz,

wenn das Jahreseinkommen die Einkommensgrenze für Minderverdienende nicht überschreitet (§ 113 II. WoBauG);

- 5.62 Eigenkapitalhilfeberechtigte (EKB); hierzu gehören (Nr. 45 WFB 1957):
- Schwerbeschädigte,
  - Witwen von Kriegs- und Arbeitsopfern,
  - Heimkehrer,
  - Kriegssachgeschädigte,

- e) Evakuierte,
- f) Vertriebene, Aussiedler und Zuwanderer,
- g) kinderreiche Familien,
- h) Alleinstehende, die das 60. Lebensjahr vollendet haben, oder Ehepaare, von denen mindestens ein Ehepartner das 60. Lebensjahr vollendet hat,
- i) Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung und ihnen Gleichgestellte,
- k) Notunterkunftsbewohner;
- 5.63 kinderreiche Familien; hierzu gehören Familien mit drei oder mehr Kindern, für die Kinderfreibeträge nach § 32 Absatz 2 Ziffern 1 bis 3 EStG zuziehen oder gewährt werden (§ 8 Absatz 3 II. WoBauG);
- 5.64 Flüchtlinge (§ 3 Bundesvertriebenengesetz), Aussiedler (§ 1 Absatz 2 Nummer 3 und Absatz 3 Bundesvertriebenengesetz), Zuwanderer deutscher Staatsangehörigkeit oder deutscher Volkszugehörigkeit, die in einem Grenzdurchgangslager registriert oder im Wege des Notaufnahmeverfahrens aufgenommen und auf das Land Nordrhein-Westfalen verteilt worden sind;
- 5.65 LAG-Berechtigte; die Zugehörigkeit ist durch eine Bestätigung des Ausgleichsamtes gemäß Vordruck BAA 9/3-70 nachzuweisen (vgl. RdStär. BAA v. 4. 9. 1970, MtBl. BAA 1970 S. 177);
- 5.66 Wohnungs suchende aus Wohnungsnotständen (NU); hierzu gehören wohnlich noch unversorgte oder unzureichend untergebrachte Familien, vor allem die Bewohner von Notunterkünften und Räumungsschuldner, ferner kinderreiche Familien und junge Ehepaare; als unzureichend untergebracht ist eine Familie dann anzusehen, wenn in der Wohnung nicht außer einem für die gesamte Familie ausreichenden Wohnraum noch so viele Schlafräume vorhanden sind, daß eine räumliche Trennung von Eltern und Kindern und, soweit es im Hinblick auf das Alter der Kinder erforderlich ist, auch von Kindern verschiedenen Geschlechts möglich ist (RdErl. v. 26. 5. 1967 — MBl. NW. S. 815 / SMBI. NW. 2370 —);
- 5.67 Schwerbeschädigte (vgl. RdErl. v. 15. 9. 1969 — MBl. NW. S. 1706);
- 5.68 Studierende (vgl. RdErl. v. 15. 3. 1971 — SMBI. NW. 2370 —);
- 5.69 Landarbeiter;
- 5.6.10 räumungswillige Inhaber von Bergarbeiterwohnungen (§ 9a BergArbWoBauG);
- 5.6.11 ältere Personen über 60 Jahre; hierzu gehören Alleinstehende, die das 60. Lebensjahr vollendet haben, und Ehepaare, von denen mindestens ein Ehepartner das 60. Lebensjahr vollendet hat;
- 5.6.12 Räumungsbetroffene bei Ersatzwohnraum für Bundesmaßnahmen (vgl. Nummer 4.233).
- 5.7 Antragsberechtigung und Antragstellung**
- 5.71 Die Wohnberechtigungsbescheinigung ist dem Wohnungs suchenden auf seinen Antrag zu erteilen. Der Vermieter ist nicht antragsberechtigt, auch wenn er die Wohnung dem Wohnungs suchenden bereits überlassen hat und Maßnahmen wegen des Verstoßes gegen ihn ergriffen werden (OVG Münster vom 20. 4. 1970, BBauBl. 1970 S. 420).
- 5.72 Eine Wohnberechtigungsbescheinigung kann auch Verlobten erteilt werden. Hierbei können die Voraussetzungen hinsichtlich der Einhaltung der Einkommensgrenze und der angemessenen Wohnungsgröße wie bei einem Ehepaar geprüft werden, jedoch ist die Bescheinigung dann ausdrücklich unter der Bedingung zu erteilen, daß auf Grund dieser Bescheinigung eine Wohnung nur bei gleichzeitiger Vorlage der Heiratsurkunde überlassen werden darf.
- 5.73 Anspruch auf eine Wohnberechtigungsbescheinigung haben auch Ausländer (einschl. Staatenlose), wenn sie sich erlaubt im Bundesgebiet aufzuhalten (z. B. mit Aufenthalts Erlaubnis); Familienangehörige dürfen hierbei nur berücksichtigt werden, wenn sie sich ebenfalls erlaubt im Bundesgebiet aufzuhalten. Anspruch auf eine Wohnberechtigungsbescheinigung haben dagegen nicht die Angehörigen der im Bundesgebiet stationierten ausländischen Streitkräfte und deren Familienangehörige (Art. 13 Abs. 1 Satz 1 des Zusatzabkommens zum NATO-Truppenstatut v. 3. 8. 1959, BGBl. 1961 II. S. 1183, 1218).
- 5.74 Die Wohnberechtigungsbescheinigung soll so rechtzeitig beantragt werden, daß der Antragsteller sie vor dem Bezug der Wohnung dem Verfügungsberechtigten übergeben kann (§ 4 Abs. 2). Wird sie erst nach dem (ohne Wohnberechtigungsbescheinigung erfolgten) Bezug der Wohnung beantragt, so ist von der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Entscheidung über den nachträglich gestellten Antrag auszugehen (OVG Münster v. 20. 4. 1970, BBauBl. 1970 S. 420), insbesondere von dem Einkommen in dem Kalenderjahr, das der verspäteten Antragstellung vorangegangen ist (§ 5 Abs. 1 Satz 3; bezüglich der Zugrundelegung eines anderen Kalenderjahrs vgl. Nr. 4.2 des RdErl. v. 10. 10. 1969 — SMBI. NW. 238 —). Die Wohnberechtigungsbescheinigung kann nicht mit Wirkung für die Vergangenheit erteilt werden.
- 5.8 Allgemeine und gezielte Wohnberechtigungsbescheinigung**
- 5.81 Bei Einhaltung der Einkommenshöchstgrenze (Nummer 5.1) ist eine **allgemeine** Wohnberechtigungsbescheinigung für eine nicht näher bezeichnete Wohnung nach dem Muster der **Anlage 1** auszustellen und hierin die angemessene Wohnungsgröße sowie die Zugehörigkeit zu den Minderverdienenden und anderen bestimmten Personenkreisen (Nummern 5.4 bis 5.422, 5.5 und 5.6) zu vermerken. Um die bestimmungsgemäße Belegung der Wohnung zu vereinfachen, soll die Bewilligungsbehörde darauf hinwirken, daß die Bescheinigung gezielt für eine bestimmte Wohnung beantragt wird. Anlage 1
- 5.82 Die **gezielte** Wohnberechtigungsbescheinigung für eine genau bezeichnete Wohnung ist nach dem Muster der **Anlage 2** auszustellen, wenn sie Anlage 2
- a) zur besseren Verteilung von Sozialwohnungen (Nummer 5.2),
  - b) zur Vermeidung von Härten (Nummer 5.3),
  - c) unter Zubilligung zusätzlichen Wohnraums nach Nummern 5.423 bis 5.432 oder
  - d) bei Einhaltung der Einkommenshöchstgrenze auf Grund eines entsprechenden Antrags — unbeschadet des Anspruchs auf eine allgemeine Wohnberechtigungsbescheinigung —
- erteilt wird und alle Voraussetzungen zum Bezug der bezeichneten Wohnung erfüllt sind; jedoch erübrigt es sich, die angemessene Wohnungsgröße und die Zugehörigkeit zu den Minderverdienenden oder bestimmten Personenkreisen in der Bescheinigung zu vermerken (vgl. Nummern 5.4 bis 5.6). Die gezielte Wohnberechtigungsbescheinigung darf nur erteilt werden, wenn der Verfügungsberechtigte sich schriftlich mit der Überlassung der Wohnung an den Antragsteller einverstanden erklärt hat und die Wohnung in absehbarer Zeit — längstens innerhalb eines Jahres — bezugsfertig oder frei wird. Eine Durchschrift der Bescheinigung ist dem Verfügungsberechtigten zu übersenden; soweit erforderlich, kann damit dem Verfügungsberechtigten gleichzeitig erteilt werden:
- a) die Genehmigung zur Überlassung der Wohnung an einen anderen als an einen Minderverdienenden (Nummer 4.132 oder 4.133),
  - b) die Genehmigung zur geringfügigen Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße (Nummer 4.14).

- c) der Verzicht auf den Vorbehalt zugunsten von Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen (Nummer 4.151) oder
- d) die Freistellung von einem Vorbehalt zugunsten bestimmter Personenkreise oder von der Einhaltung der angemessenen Wohnungsgröße (Nummern 7.212 und 7.31).

### 5.9 Geltung der Wohnberechtigungsbescheinigung

- 5.91 Die Wohnberechtigungsbescheinigung gilt für die Dauer eines Jahres; die Frist beginnt am Ersten des auf die Ausstellung folgenden Monats (§ 5 Abs. 4 Satz 1). Die Geltungsdaten ist in der Bescheinigung zu vermerken.
- 5.92 Die allgemeine Wohnberechtigungsbescheinigung, die von einer Bewilligungsbehörde im Land NW oder einer anderen zuständigen Stelle außerhalb des Landes NW ausgestellt ist, berechtigt im Land NW zum Bezug einer Sozialwohnung. Dies gilt nicht, wenn sie im Land Berlin auf Grund der dort geltenden Sonderregelung des § 116 Nr. 1 II. WoBauG ausgestellt und dies in der Bescheinigung angegeben ist (§ 5 Abs. 4 Satz 3).

### 6 Selbstbenutzung durch den Verfügungsberechtigten

- 6.1 Der Verfügungsberechtigte darf eine ihm gehörige Wohnung nur mit Genehmigung der Bewilligungsbehörde selbst benutzen (§ 6 Absatz 1 Satz 1). Eine Genehmigung ist jedoch nicht erforderlich.
- 6.11 wenn der Bauherr eines Eigenheimes, einer Eigensiedlung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung die von ihm vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel ausgewählte Wohnung selbst benutzen will (§ 6 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1);
- 6.12 wenn der Bauherr eines Eigenheimes, einer Eigensiedlung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung seinen Angehörigen die Wohnung in dem Eigenheim oder der Eigensiedlung oder die Eigentumswohnung überlassen will, die der Bauherr vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel für seine Angehörigen ausgewählt hat, und die Bewilligungsbehörde die Wohnberechtigung der Angehörigen vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel geprüft hat (§ 6 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1);
- 6.13 wenn derjenige, der Anspruch auf Übereignung eines Kaufeigenheimes, einer Trägerkleinsiedlung oder Kaufeigentumswohnung hat, die von ihm vor der Bewilligung (bei Vorratsmaßnahmen: vor dem Abschluß des Kaufvertrages) ausgewählte Wohnung selbst benutzen oder seinen wohnberechtigten Angehörigen überlassen will, und die Bewilligungsbehörde die Wohnberechtigung des Bewerbers oder seiner Angehörigen vor der Bewilligung (bei Vorratsmaßnahmen: vor dem Abschluß des Kaufvertrages) geprüft hat (§ 6 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2);
- 6.14 wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung weiter benutzen will, die er als Mieter berechtigt (auf Grund einer Wohnberechtigungsbescheinigung oder Benutzungsgenehmigung nach dem Wohnraumbewirtschaftungsgesetz) bezogen und während seiner Wohnzeit zu Eigentum erworben hat;
- 6.15 wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung benutzen will, die er im Erbweg von einem Familienangehörigen erworben und in der er einen gemeinsamen Haussstand mit dem Erblasser bis zu dessen Tode geführt hat (vgl. für den Mieter Nummer 4.12 Abs. 3).
- 6.2 Die Genehmigung ist zu erteilen (§ 6 Absätze 2 und 4), wenn
  1. das Jahreseinkommen des Verfügungsberechtigten die Einkommenshöchstgrenze (Nummer 5.1) nicht übersteigt oder der Verfügungsberechtigte mindestens 4 öffentlich geförderte Wohnungen als Bauherr geschaffen hat und eine von ihnen selbst benutzen will,

- 2. die gewünschte Wohnung die angemessene Wohnungsgröße (Nummern 5.41 bis 5.422) nicht überschreitet, wobei dem Verfügungsberechtigten ein zusätzlicher Raum zuzubilligen ist, und
- 3. ein Vorbehalt zugunsten von Angehörigen eines bestimmten Personenkreises (Nummer 5.6) oder eine sonstige Verpflichtung des Verfügungsberechtigten zugunsten Dritter, die im Hinblick auf die Gewährung von Mitteln eines öffentlichen Haushalts begründet worden ist (z. B. ein Besetzungsrecht), nicht entgegensteht; ein Vorrang zugunsten von Minderverdienenden ist dagegen unbeachtlich.

### 6.3 Die Genehmigung kann erteilt werden:

- 6.31 zur besseren Verteilung der Sozialwohnungen unter den Voraussetzungen der Nummer 5.2; will der Verfügungsberechtigte ein Eigenheim, eine Kleinsiedlung oder eine Eigentumswohnung beziehen und übersteigt sein Einkommen die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG um mehr als ein Drittel, so ist die Genehmigung nach Nummer 5.2 nur zu erteilen, wenn die anteilig für die Wohnung gewährten Darlehen aus öffentlichen Mitteln ohne Ablösungsvergünstigung zurückgezahlt sind, andere öffentliche Mittel (Aufwendungsbeihilfen, Annuitätshilfen) nicht mehr in Anspruch genommen werden und gegebenenfalls die bei der Ablösung in Anspruch genommene Vergünstigung erstattet ist;
- 6.32 zur Vermeidung von Härten unter den Voraussetzungen der Nummer 5.3; im Fall der Nummer 5.323 kann die Hinzunahme einer zweiten Mietwohnung auch bei Überschreitung der Einkommensgrenze gestattet werden, wenn die anteilig für die Wohnung gewährten Darlehen aus öffentlichen Mitteln zurückgezahlt sind und andere öffentliche Mittel (Aufwendungsbeihilfen, Annuitätshilfen) nicht mehr in Anspruch genommen werden.
- 6.4 Dem Verfügungsberechtigten, der die Hauptwohnung seines Familienheimes bewohnt, ist die Genehmigung zur zusätzlichen Benutzung der freigewordenen zweiten Wohnung des Familienheimes zu erteilen, wenn die Hauptwohnung für die Unterbringung seines Familienhaushalts nach der Zahl ihrer Räume und ihrer Wohnfläche nicht mehr angemessen im Sinne der Nummern 5.41 bis 5.421 ist; hierbei ist ihm bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 15 qm zuzubilligen (§ 6 Abs. 3). Auf die Einhaltung der Einkommensgrenze kommt es nicht an. Die Genehmigung darf jedoch nicht erteilt werden, soweit der Benutzung der Wohnung durch den Verfügungsberechtigten ein Vorbehalt zugunsten von Angehörigen eines bestimmten Personenkreises oder einer sonstigen Verpflichtung des Verfügungsberechtigten zugunsten Dritter, die im Hinblick auf die Gewährung von Mitteln eines öffentlichen Haushalts begründet worden ist, entgegensteht (§ 6 Abs. 4); ein Vorrang zugunsten von Minderverdienenden ist dagegen unbeachtlich. Die Sätze 1 bis 3 gelten entsprechend, wenn Angehörige des Verfügungsberechtigten die Hauptwohnung des Familienheimes bewohnen und die zweite Wohnung zusätzlich benutzen wollen (§ 6 Abs. 3 Satz 2).
- 6.5 Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung nur mit Genehmigung der Bewilligungsbehörde leerstehen lassen, wenn eine Vermietung möglich wäre (§ 6 Abs. 5). Ein Leerstehen kann bis zur Dauer von 3 Monaten genehmigt werden, wenn der Verfügungsberechtigte glaubhaft macht, daß der neue wohnberechtigte Mieter die Wohnung nicht unmittelbar nach Freiwerden beziehen kann. Ein längeres Leerstehen soll nur genehmigt werden, wenn es aus besonderen persönlichen Gründen erforderlich ist, jedoch mit der Auflage, daß der Verfügungsberechtigte für die Dauer des Leerstehens eine Ausgleichszahlung von 1,— DM/qm Wohnfläche monatlich leistet; Nummer 9.44 gilt entsprechend.

## 7 Freistellung zugunsten von Nichtwohnberrechtigten

### 7.1 Allgemeines

7.11 Der Verfügungsberechtigte darf eine öffentlich geförderte Wohnung ohne Vorlage einer Wohnberichtigungsberechtigung einem Nichtwohnberrechtigten überlassen oder ohne Genehmigung als Nichtwohnberrechtigter selbst benutzen, wenn und soweit er von den Bindungen nach § 4 oder § 6 freigestellt ist (§ 7 Abs. 1 Satz 1). Die Freistellung kann sich auf die gesamten Bindungen nach §§ 4 und 6 oder auch nur auf einen Teil erstrecken. Wird nur von einem Teil der Bindungen freigestellt (z. B. von dem Vorbehalt zugunsten bestimmter Personenkreise nach Nummer 7.3), bleiben die übrigen Bindungen unberührt bestehen. Eine Freistellung vor anderen Bindungen als den Belegungsbindungen nach §§ 4 und 6 ist dagegen nach dem WoBindG 1965 nicht möglich, insbesondere nicht die Befreiung von den Bindungen an die Kosten- oder Vergleichsmiete oder von dem Fortbestand der Eigenschaft öffentlich gefördert nach der Rückzahlung der öffentlichen Mittel gemäß §§ 15 bis 17.

7.12 Eine Freistellung setzt voraus, daß nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse an der Einhaltung der Belegungsbindungen zugunsten von Wohnberrechtigten nicht mehr besteht (§ 7 Abs. 1 Satz 1; ausgenommen in den Sonderfällen der Nummern 7.3 und 7.4). Nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen eines Gebietes besteht noch ein öffentliches Interesse an dem Fortbestand der Bindungen der dort gelegenen Wohnungen, solange es eine Nachfrage von Wohnberrechtigten nach Wohnraum gibt und insbesondere unerledigte Anträge auf Gewährung von öffentlichen Mitteln zur Förderung weiterer Mietwohnungen vorliegen. In Ballungsgebieten kann das öffentliche Interesse nach den gegenwärtigen Verhältnissen nur unter ganz besonderen Umständen weggefallen sein, etwa wegen einer ausnahmsweise äußerst schlechten Verkehrslage oder wegen sonstiger Beschwerden, die zur Folge haben, daß Wohnberrechtigte nicht mehr an der Wohnung interessiert sind (OVG Münster vom 27. 9. 1971 — II A 716/70 —).

Das maßgebliche öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung der Bindungen richtet sich allein nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen eines Gebietes, nicht aber nach den Auswirkungen der Bindungen auf den Verfügungsberechtigten und dessen persönliche und wirtschaftliche Belange (OVG Münster v. 27. 9. 1971 — II A 716/70 —).

Das öffentliche Interesse an den Bindungen entfällt nicht durch die Rückzahlung der öffentlichen Mittel. Der Wegfall des öffentlichen Interesses kann nicht damit bewiesen werden, daß Wohnberrechtigte an einer Nutzung der Wohnung, die der Verfügungsberechtigte vertraglich bis zu dem sich aus §§ 15 bis 17 ergebenden Zeitpunkt befristen will, nicht interessiert sind; vielmehr ist dem Verfügungsberechtigten zuzumuten, einen unbefristeten Mietvertrag unter den üblichen Kündigungsbedingungen abzuschließen (OVG Münster v. 27. 9. 1971 — II A 716/70 —). Kurz vor Ablauf der Bindungen kann sich allerdings das Interesse an der Aufrechterhaltung der Bindungen verringern.

7.13 Die Freistellung kann für einzelne Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art oder für bestimmte Gebiete ausgesprochen werden (§ 7 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1). Eine Freistellung für Wohnungen bestimmter Art oder für bestimmte Gebiete darf nur mit meiner vorherigen Zustimmung erteilt werden.

7.14 Eine Freistellung kann befristet werden (§ 7 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2). Freistellungen sind grundsätzlich zu befristen, und zwar in der Regel auf die Dauer der Nutzung durch den Nichtwohnberrechtigten, in geeigneten Fällen auf einen bestimmten Zeitraum (z. B. 2 Jahre); nach Ablauf der Frist sind die Belegungsbindungen wieder einzuhalten. Von einer Befristung darf nur abgesehen werden, wenn auf Grund der Rückzahlung der als Darlehen gewähr-

ten öffentlichen Mittel die Eigenschaft als öffentlich geförderte Wohnung in weniger als 5 Jahren erlischt, Aufwendungsbeihilfen nicht mehr in Anspruch genommen werden und ein erneutes Freiwerden innerhalb des verbleibenden Zeitraumes nicht wieder zu erwarten ist.

7.15 Die Freistellung von einzelnen Wohnungen ist nur auf Antrag des Verfügungsberechtigten zu erteilen. Die Freistellung ist dem Verfügungsberechtigten schriftlich mitzuteilen und hierbei die freigestellte Wohnung sowie die Bindung, von der freigestellt wird, genau zu bezeichnen. Die für die Freistellung maßgebenden Umstände sind aktenkundig zu machen.

### 7.2 Freistellung auf Grund der wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse

7.21 Die Bewilligungsbehörde kann eine Wohnung befristet freistellen,

7.211 wenn die Wohnungsnotfrage von Wohnberrechtigten im Bereich der Bewilligungsbehörde vollständig gedeckt und deshalb die Ermittlung von Wohnberrechtigten — auch nach Feststellung der Wohnungsaufsichtsbehörde — nicht möglich ist;

7.212 wenn trotz einer allgemeinen Wohnungsnotfrage von Wohnberrechtigten im Bereich der Bewilligungsbehörde ein berechtigter Wohnungssuchender für diese Wohnung wegen der Höhe der geforderten preisrechtlich zulässigen Miete, wegen der Größe der Wohnung oder wegen ihrer äußerst schlechten Verkehrslage — auch nach Feststellung der Wohnungsaufsichtsbehörde — nicht zu ermitteln ist.

7.213 Die Freistellung nach Nummern 7.211 und 7.212 ist mit der Auflage zu verbinden, daß der Verfügungsberechtigte eine laufende Ausgleichszahlung von 1,— DM je qm Wohnfläche monatlich, jedoch — solange eine Aufwendungsbeihilfe für die Wohnung gewährt wird — mindestens in Höhe der Aufwendungsbeihilfe entrichtet; Nummer 9.44 gilt entsprechend (wegen der mietpreisrechtlichen Auswirkungen vgl. § 26 Abs. 4 NMW 1970). Die Auflage entfällt, wenn der Verfügungsberechtigte lediglich von der Einhaltung der angemessenen Wohnungsgröße freigestellt und die Wohnung von einem Wohnberrechtigten bezogen wird. Die Freistellung der Hauptwohnung eines Eigenheimes oder einer Kleinsiedlung oder einer Eigentumswohnung zur Vermietung an einen Nichtwohnberrechtigten ist erst zu erteilen, wenn die aus öffentlichen Mitteln gewährten Darlehen ohne Ablösungsvergünstigung zurückgezahlt, andere öffentliche Mittel (Aufwendungsbeihilfen, Annuitätsbeihilfen) nicht mehr in Anspruch genommen werden und gegebenenfalls die bei der Ablösung in Anspruch genommene Vergünstigung erstattet ist; die Auflage einer Ausgleichszahlung nach Satz 1 entfällt.

7.22 Die Bewilligungsbehörde kann eine Mietwohnung nach Rückzahlung der anteiligen aus öffentlichen Mitteln gewährten Darlehen und nach Verzicht auf die anteiligen Aufwendungsbeihilfen und Annuitätsbeihilfen freistellen,

7.221 wenn eine Wohnung mit gewerblichen Räumen nach den der Bewilligung zugrunde liegenden Unterlagen baulich so verändert wurde, daß eine getrennte Nutzung der Gewerbe- und Wohnräume und eine Vermietung der Wohnung mit den gewerblichen Räumen an einen Wohnberrechtigten nicht möglich ist;

7.222 wenn die Wohnung in dem Gebäude eines Betriebes, einer Anstalt oder sozialen Einrichtung (z. B. Schule, Krankenanstalt, Kirche, Wohnheim) oder seiner unmittelbaren räumlichen Nähe liegt, zur Unterbringung von Personal errichtet ist, das wegen der Art seiner Tätigkeit in dem Gebäude bzw. seiner unmittelbaren Nähe wohnen muß und bisher stets von Personal dieser Art benutzt worden ist (z. B. Wohnung für Hausmeister, Heimleiter, Krankenhauspersonal);

- 7.223 wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung bisher bewohnt hat, im gleichen Gebäude einen nach den Bewilligungsunterlagen vorgesehenen Gewerbebetrieb geführt hat und eine wegen Todes, Alters oder Krankheit beabsichtigte Übertragung des Gewerbebetriebes nicht ohne gleichzeitige Vermietung der Wohnung und auch nicht eine Übertragung des Gewerbebetriebes an einen Wohnberechtigten möglich ist; außerdem hat er auf den Anspruch auf eine Benutzungsgenehmigung für eine andere Sozialwohnung auf Grund des Bauherrnprivileges (§ 6 Abs. 2 Satz 2) zu verzichten. Anstelle der bisherigen Wohnung des Verfügungsberechtigten kann eine andere Wohnung des gleichen Gebäudes freigestellt werden, wenn der Verfügungsberechtigte seine bisherige Wohnung beibehalten will und im Zeitpunkt der Freistellung auf Grund seiner Einkommensverhältnisse (Nummer 5.1) wohnberechtigt ist.
- 7.23 Die Bewilligungsbehörde kann eine Wohnung in einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung oder eine Eigentumswohnung im Fall der Veräußerung freistellen, wenn weder ein wohnberechtigter Kaufinteressent bei Zugrundelegung eines angemessenen Kaufpreises noch ein wohnberechtigter Mietinteressent bei Zugrundelegung der preisrechtlich zulässigen Miete vom Veräußerer gefunden oder von der Bewilligungsbehörde — auch nach Feststellung der Wohnungsaufsichtsbehörde — benannt werden kann. Die Bewilligungsbehörden haben hierzu durch geeignete Maßnahmen das Interesse des bezugsberechtigten Personenkreises am Kauf von Eigenheimen und Eigentumswohnungen festzustellen (z. B. unter den nach § 48 a Abs. 2 II. WoBauG erfaßten Interessenten für Kaufeigenheime und -eigentumswohnungen, unter Antragstellern auf Bewilligung öffentlicher Mittel, durch Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse u. ä.). Die Angemessenheit des Kaufpreises ist nicht nach einem gleichartigen freifinanzierten Objekt zu bemessen; vielmehr ist hierbei die Wertminderung zu berücksichtigen, welche die auf der öffentlichen Förderung beruhende Nutzungsbeschränkung bewirkt. Die Freistellung ist erst zu erteilen, wenn die aus öffentlichen Mitteln gewährten Darlehen ohne Ablösungsvergünstigung zurückgezahlt sind, andere öffentliche Mittel (Aufwendungsbeihilfen, Annuitätshilfen) nicht mehr in Anspruch genommen werden und gegebenenfalls die bei der Ablösung in Anspruch genommene Vergünstigung erstattet ist.
- 7.24 Die Bewilligungsbehörde kann eine Wohnung in einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung oder eine Eigentumswohnung freistellen, wenn der Verfügungsberechtigte sie benutzen will und er sie von einem Familienangehörigen im Erbweg oder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge erworben hat. Die Freistellung ist erst zu erteilen, wenn die aus öffentlichen Mitteln gewährten Darlehen ohne Ablösungsvergünstigung zurückgezahlt sind, andere öffentliche Mittel (Aufwendungsbeihilfen, Annuitätshilfen) nicht mehr in Anspruch genommen werden und gegebenenfalls die bei der Ablösung in Anspruch genommene Vergünstigung erstattet ist.
- 7.3 **Freistellung vom Vorbehalt zugunsten bestimmter Personenkreise**
- 7.31 Bei Wohnungen, die für Angehörige eines bestimmten Personenkreises vorbehalten sind (vgl. Nummern 4.15 und 5.6), soll die Bewilligungsbehörde eine befristete Freistellung von diesem Vorbehalt erteilen, soweit ein besonderer Wohnungsbedarf für diesen bestimmten Personenkreis nicht mehr besteht (§ 7 Abs. 1 Satz 3), d. h. wenn wohnungssuchende Angehörige dieses Personenkreises — auch nach Feststellung der Wohnungsaufsichtsbehörde — nicht bekannt sind. Eine Freistellung von dem Vorbehalt zugunsten von LAG-Berechtigten (Nummern 4.155 und 5.65) bedarf der Zustimmung des Ausgleichsamtes (vgl. dazu Nr. 11 Abs. 3 der Weisungen über Wohnraumhilfe in der Fassung v. 2. 2. 1967, BAnz Nr. 55 S. 3 und Nr. 16 Abs. 3 und 4

der Durchführungsbestimmungen zur Weisung über Wohnraumhilfe v. 2. 6. 1961, MtBl. BAA S. 271, geändert durch RdSchr. v. 9. 3. 1967, MtBl. BAA S. 120).

- 7.32 Bei Wohnungen, für die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel im Rahmen einer Sanierung die Einräumung eines Besetzungsrechtes zur Auflage gemacht ist (Nummer 4.22), soll eine Freistellung von dem Besetzungsrecht erteilt werden, wenn das Besetzungsrecht für Sanierungsmaßnahmen nicht mehr erforderlich ist (§ 46 Abs. 3 StBauFG).

#### 7.4 Freistellung zugunsten von Familienangehörigen

Will der Verfügungsberechtigte eine Wohnung einem Familienangehörigen überlassen, so soll die Wohnung befristet freigestellt werden (§ 7 Abs. 2), wenn

1. das Jahreseinkommen des Angehörigen die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG um nicht mehr als ein Drittel übersteigt,
2. die angemessene Wohnungsgröße nicht überschritten wird,
3. die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1963 bewilligt worden sind (oder die Genehmigung nach Nummer 4.132 oder 4.133 erteilt ist oder gleichzeitig erteilt wird),
4. ein Vorbehalt zugunsten der Angehörigen bestimmter Personenkreise nicht entgegensteht und
5. der Verfügungsberechtigte sich schriftlich verpflichtet hat, eine monatliche laufende Ausgleichszahlung zu entrichten, die für Wohnraum mit Sammelheizung und Bad 1,— DM, mit Sammelheizung oder Bad —,80 DM, ohne Sammelheizung und ohne Bad —,60 DM je qm Wohnfläche der freigestellten Wohnung beträgt.

In dem Freistellungsbescheid ist die Ausgleichszahlung zur Auflage zu machen; Nummer 9.44 gilt entsprechend (wegen der mietpreisrechtlichen Auswirkungen vgl. § 26 Abs. 4 NMV 1970).

#### 8 Sonderregelung für Bergarbeiterwohnungen

- 8.1 Das WoBindG 1965 und die NRL gelten mit der Sonderregelung der Nummern 8.1 bis 8.6 für solche Wohnungen, die gefördert wurden
- 8.11 aus Mitteln des Treuhandvermögens für Wohnberechtigte im Kohlenbergbau nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbau im Kohlenbergbau (BergArbWoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 1957 (BGBl. I S. 418), geändert durch Gesetz vom 24. August 1965 (BGBl. I S. 909);
- 8.12 aus öffentlichen Mitteln des Landes mit der Zweckbestimmung für Arbeitnehmer des Kohlenbergbaues (§ 1 der Verordnung über die Erweiterung des Anwendungsbereiches des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbau vom 7. Februar 1952, GV. NW. S. 23 / SGV. NW. 237).
- 8.2 Die Zweckbindung dieser Wohnungen zugunsten von Bergarbeitern besteht
- 8.21 bei Mietwohnungen: für die Dauer der Eigenschaft als öffentlich geförderte Wohnung (§ 5 Abs. 1 BergArbWoBauG); eine weitergehende vertragliche Zweckbindung bleibt unberührt, § 27 WoBindG 1965;
- 8.22 bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen, Kleinsiedlungen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts: für die Dauer von 10 Jahren (§ 5 Abs. 2 BergArbWoBauG). Nach Ablauf der Frist dürfen diese Wohnungen Wohnberechtigten nur gegen Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 WoBindG 1965 überlassen oder vom Verfügungsberechtigten nur mit Genehmigung nach

- § 6 WoBindG 1965 selbst benutzt werden, sofern sie nicht von Wohnberechtigten im Kohlenbergbau bezo gen werden.
- 8.3 Wohnberechtigt im Kohlenbergbau sind:
- 8.31 im engeren Sinne (§ 4 Abs. 1 Buchstaben a) bis c) BergArbWoBauG):
- a) sozialversicherte Arbeitnehmer des Kohlenbergbaus;
  - b) ehemalige sozialversicherte Arbeitnehmer des Kohlenbergbaus, die wegen Invalidität, Berufsunfähigkeit im Sinne des Rechtsknappengesetzes oder infolge Arbeitsunfalls aus der Beschäftigung im Kohlenbergbau ausscheiden müssen;
  - c) ehemalige sozialversicherte Arbeitnehmer des Kohlenbergbaus, die nach mindestens 5jähriger Beschäftigung ohne ihr Verschulden gegen ihren Willen ausgeschieden sind;
  - d) Witwen der in den Buchstaben a) bis c) genannten Arbeitnehmer;
- 8.32 im weiteren Sinne (§ 4 Abs. 1 Buchstabe d) BergArbWoBauG):
- ehemalige sozialversicherte Arbeitnehmer des Kohlenbergbaus, die wegen einer im Zuge der Rationalisierung angeordneten oder durchgeführten Stilllegung oder Teilstilllegung des Kohlenbergwerks, bei dem sie beschäftigt waren, aus der Beschäftigung im Kohlenbergbau ausgeschieden sind, und deren Witwe; dies gilt nur, wenn dem betroffenen Arbeitnehmer eine anderweitige Beschäftigung im Kohlenbergbau zu zumutbaren Bedingungen nicht angeboten wurde (vgl. hierzu Verordnung vom 31. August 1966 — BGBl. I S. 549 —). Die Zugehörigkeit zu diesem Personenkreis ist nur für den Kündigungsschutz nach § 7 a BergArbWoBauG und für vertragliche Befugnisse des Verfügungsberechtigten und des Gläubigers der öffentlichen Mittel von Bedeutung, berechtigt dagegen nicht zum Bezug einer Bergarbeiterwohnung (vgl. Nummer 8.51).
- 8.4 Bezuglich der Verpflichtungen des Verfügungsberechtigten bei der Überlassung einer Bergarbeiterwohnung gelten folgende Besonderheiten:
- 8.41 Der Verfügungsberechtigte darf eine Bergarbeiterwohnung einem Wohnungssuchenden auf Grund einer allgemeinen Wohnberechtigungsbescheinigung nur überlassen, wenn in der Bescheinigung für eine Bergarbeiterwohnung bestätigt ist (§ 6 Abs. 1 BergArbWoBauG). Im übrigen gelten die Nummern 4.1 bis 4.12 und 4.14 bis 4.15; ist eine Bergarbeiterwohnung im Bewilligungsbescheid Personen vorbehalten, die die Voraussetzungen der Nummer 3 WFB 1967 (§ 25 II. WoBauG) erfüllen, so darf sie daher nur einem Wohnungssuchenden überlassen werden, wenn die Zugehörigkeit zu diesem Personenkreis in der Wohnberechtigungsbescheinigung angegeben ist. Bei den vor dem 1. 1. 1964 geförderten Wohnungen besteht bei dem Bezug durch Bergarbeiter kein Vorrang für Minderverdienende.
- 8.42 Wenn die Wohnung von der Zweckbestimmung zugunsten von Bergarbeitern freigestellt ist (Nummer 8.6), darf der Verfügungsberechtigte sie einem Wohnungssuchenden nur gegen Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 WoBindG 1965 überlassen (§ 6 Absätze 3 und 4 BergArbWoBauG in Verbindung mit §§ 4, 7 und 22 WoBindG 1965). Nummer 4 findet hierbei uneingeschränkt Anwendung.
- 8.5 Bei der Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung im Kohlenbergbau und der Bezugsgenehmigung für eine Bergarbeiterwohnung gelten folgende Sonderregelungen (§ 6 Absätze 1 und 2 BergArbWoBauG):
- 8.51 Die Wohnberechtigungsbescheinigung bzw. Bezugsgenehmigung ist — ohne Prüfung der Einkommensverhältnisse — zu erteilen, wenn der Haushalt vor stand wohnberechtigt nach Nummer 8.31 ist oder ein zum Haushalt gehörendes Familienmitglied wohnberechtigt nach Nummer 8.31 Buchstabe a) ist. Im übrigen gelten für die Aussstellung der Wohnberechtigungsbescheinigung die Nummern 5.4 und 5.6 bis 5.9, für die Erteilung der Bezugsgenehmigung Nummer 6.2 Ziffern 2 und 3 und Nummer 6.4. Ist eine Bergarbeiterwohnung im Bewilligungsbescheid Personen vorbehalten, die die Voraussetzungen der Nummer 3 WFB 1967 (§ 25 II. WoBauG) erfüllen, so darf eine gezielte Wohnberechtigungsbescheinigung oder eine Bezugsgenehmigung für diese Wohnung nur erteilt werden, wenn das Jahreseinkommen des Haushaltvorstandes die Einkommenshöchstgrenze (Nummer 5.1) nicht übersteigt. In einer allgemeinen Wohnberechtigungsbescheinigung ist auf Antrag die Zugehörigkeit zu dem Personenkreis nach Nummer 3 WFB 1967 (§ 25 II. WoBauG) zu vermerken, wenn das Jahreseinkommen des Haushaltvorstandes die Einkommenshöchstgrenze (Nummer 5.1) nicht übersteigt. Die Zugehörigkeit zu den Minderverdienenden (Nummer 5.5) ist unerheblich.
- 8.52 Die Wohnberechtigungsbescheinigung bzw. Bezugsgenehmigung kann — mit vorheriger Zustimmung der Bewilligungsbehörde im Bergarbeiterwohnungsbau (Landesbaubehörde Ruhr, Regierungspräsidenten Aachen und Köln) — für eine bestimmte Wohnung erteilt werden,
- 8.521 wenn dies für die Betreuung der Bergarbeiter erforderlich ist, die in größerer Entfernung von vorhandenen geschlossenen Wohngebieten wohnen, und wenn die Vermietung nur vorübergehend erfolgt;
- 8.522 wenn hierdurch für einen nach Nummer 8.31 Ziff. 1 wohnberechtigten Arbeitnehmer eine andere Wohnung frei gemacht wird, die für Arbeitnehmer des Kohlenbergbaus bestimmt oder nach Gesetz oder Rechtsgeschäft zur Verfügung zu halten ist; im übrigen gelten Nummer 8.51 Sätze 2 und 3.
- 8.53 Für die allgemeine Wohnberechtigungsbescheinigung nach Nummer 8.51 ist der Vordruck der Anlage 3 zu verwenden, sofern die Bescheinigung nicht für eine bestimmte Wohnung nach dem Muster der Anlage 2 erteilt wird. Die gezielte Bescheinigung nach Nummer 8.52 ist nach dem Muster der Anlage 2 zu erteilen.
- 8.6 Eine Wohnung kann von der Zweckbindung zugunsten von Bergarbeitern freigestellt werden (§ 6 Absätze 3 und 4 BergArbWoBauG),
- 8.61 wenn ein örtlicher Wohnungsbedarf für Wohnberechtigte nicht mehr vorhanden ist, namentlich wenn in zumutbarer Entfernung von den Bergarbeiterwohnungen eine Gelegenheit zur Beschäftigung im Kohlenbergbau wegfällt;
- 8.62 wenn die Einliegerwohnung in einer Kleinsiedlung oder in einem Eigenheim ausnahmsweise an einen Wohnungssuchenden vermietet werden soll, der nicht oder nur nach Nummer 8.32 im Kohlenbergbau wohnberechtigt ist;
- 8.63 wenn der Wohnungsinhaber einen Teil seiner Wohnung untervermietet will, sofern dieser Teil mehr als die Hälfte der Wohnfläche ausmacht (vgl. Nummer 1.3).
- 9 Zweckentfremdung und bauliche Veränderungen
- 9.1 Allgemeines
- 9.11 Eine Wohnung darf ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde nicht
- 9.111 anderen als Wohnzwecken (z. B. einer gewerblichen oder beruflichen Nutzung) zugeführt oder zur dauernden Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung, verwendet werden (Zweckentfremdung; § 12 Abs. 1);
- 9.112 durch bauliche Maßnahmen (z. B. durch Abbruch, Umbau in Gewerberaum) derart verändert werden,

daß sie für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist (bauliche Veränderung; § 12 Abs. 2).

9.12 Das Verbot der Zweckentfremdung und baulichen Veränderung gilt für den Verfügungsberechtigten und den Raumhaber (Mieter, Pächter). Es erstreckt sich auch auf Teile einer Wohnung, selbst wenn sie weniger als die Hälfte der Wohnung ausmachen (§ 12 Abs. 5).

9.13 Die Genehmigung zur Zweckentfremdung oder baulichen Veränderung darf nur erteilt werden, wenn der Verfügungsberechtigte oder der Raumhaber ein überwiegendes berechtigtes Interesse daran hat. Ein derartiges Interesse liegt vor, wenn

1. der Verfügungsberechtigte oder Raumhaber ein dringendes, sachlich gerechtfertigtes Interesse an der Zweckentfremdung oder baulichen Veränderung hat und
2. dieses Interesse das allgemeine Interesse an der Erhaltung der Wohnungen für die Wohnberechtigten überwiegt.

Die näheren Umstände, bei denen ein derartiges Interesse gegeben ist, sind in Nummern 9.2 und 9.3 abschließend aufgeführt. Bei der Prüfung ist ein strenger Maßstab anzulegen und grundstätztlich davon auszugehen, daß die durch Einsatz öffentlicher Mittel geschaffenen Wohnungen für die Wohnversorgung der Bevölkerung zur Verfügung stehen müssen und demgegenüber das wirtschaftliche Interesse des Verfügungsberechtigten oder Raumhabers an der Zweckentfremdung oder baulichen Veränderung nicht vorrangig ist. Die Genehmigung darf auch erst erteilt werden, wenn die anderweitige angemessene Unterbringung der bisherigen Bewohner sichergestellt ist. Besteht ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Antragstellers, steht die Genehmigung einer Zweckentfremdung im Ermessen der Bewilligungsbehörde, jedoch besteht auf die Genehmigung zur baulichen Änderung ein Anspruch (§ 12 Abs. 3 Satz 2). Die für eine Genehmigung maßgebenden Umstände sind aktenkundig zu machen.

9.14 Eine Genehmigung zur Zweckentfremdung oder baulichen Veränderung ist nur auf Antrag des Verfügungsberechtigten oder des Raumhabers zu erteilen. Ist jedoch eine Zweckentfremdung oder bauliche Veränderung ohne Genehmigung bereits vorgenommen worden, kann auch ohne Antrag die Genehmigung erteilt und mit Auflagen verbunden werden (BVerwG v. 15. 6. 1960, ZMR 1961 S. 58).

## 9.2 Genehmigung zur Zweckentfremdung

Die Bewilligungsbehörde kann eine Zweckentfremdung — unter den Auflagen nach Nummer 9.4 — genehmigen,

9.21 wenn die anderweitige Verwendung des Wohnraums durch ein öffentliches Interesse erforderlich wird und dieses das Interesse an der Wohnraumversorgung der Wohnberechtigten überwiegt, z. B. wenn die Versorgung der Bevölkerung mit lebenswichtigen Diensten nur durch Inanspruchnahme einer öffentlich geförderten Wohnung gesichert werden kann (z. B. dringend erforderliche Einrichtung einer ärztlichen Praxis, die nicht anders untergebracht werden kann).

9.22 wenn die Versagung der Genehmigung zur Vernichtung oder ernstlichen Gefährdung der Existenz des Antragstellers führen würde;

9.23 wenn der Antragsteller an der anderweitigen Verwendung des Wohnraums ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, ohne daß die Ablehnung eine Existenzgefährdung bewirken würde, und die Voraussetzungen für eine Freistellung nach Nummern 7.211, 7.212 oder 7.221 vorliegen;

9.24 wenn der Antragsteller an der anderweitigen Verwendung des Wohnraums ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, ohne daß die Ablehnung eine

Existenzgefährdung bewirken würde, und der Verfügungsberechtigte eine freifinanzierte oder steuerbegünstigte Wohnung der Bewilligungsbehörde auf die Dauer von mindestens 15 Jahren vertraglich zur Belegung mit Wohnberechtigten zur Verfügung stellt und das Belegungsrecht durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gesichert wird; die Ersatzwohnung ist nur geeignet, wenn sie zum Erstbezug zur Verfügung gestellt wird, nach Größe, Aussattung und Lage der öffentlich geförderten Wohnung mindestens gleichwertig ist und ihr Mietpreis die in Nummer 16 WFB 1967 bestimmte Mietobergrenze nicht übersteigt.

## 9.3 Genehmigung zur baulichen Veränderung

Die Bewilligungsbehörde kann eine bauliche Veränderung — unter den Auflagen nach Nummer 9.4 — genehmigen,

9.31 wenn die Voraussetzungen für die Genehmigung einer Zweckentfremdung in entsprechender Anwendung der Nummern 9.21 bis 9.24 vorliegen, z. B. im Fall der Nummer 9.21, wenn der Abbruch für ein Straßenbauvorhaben oder im Zuge einer städtebaulichen Sanierung unumgänglich ist;

9.32 wenn eine Wohnung, die nur einen verminderten, heutigen Ansprüchen kaum noch genügenden Wohnwert besitzt, insbesondere in wiederhergestellten kriegsbeschädigten Gebäuden, abgebrochen und auf dem Grundstück neue Wohnungen mit wesentlich größerer Gesamtwohnfläche (mit oder ohne öffentliche Förderung) errichtet werden sollen;

9.33 wenn die Wohnung wegen erheblicher baulicher Mängel nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, die Mängel nicht auf unterlassener Instandhaltung beruhen und eine Wiederherstellung unwirtschaftlich wäre.

## 9.4 Auflagen bei der Genehmigung

9.41 Die Genehmigung ist erst zu erteilen, wenn die anteilig für die Wohnung aus öffentlichen Mitteln gewährten Darlehen ohne Ablösungsvergünstigung zurückgezahlt sind, andere öffentliche Mittel (Aufwendungsbeihilfen, Annuitätshilfen) nicht mehr in Anspruch genommen werden und gegebenenfalls die bei der Ablösung in Anspruch genommene Vergünstigung erstattet ist; wird die Genehmigung ohne Antrag erteilt (Nummer 9.14 Satz 2), sind die Darlehen aus öffentlichen Mitteln zu kündigen und die Gewährung sonstiger öffentlicher Mittel einzustellen (vgl. Nummern 10.22 bis 10.25). Wird die Genehmigung einer Zweckentfremdung auf längstens 5 Jahre befristet, ist abweichend von Satz 1 zur Auflage zu machen, daß der Verfügungsberechtigte eine laufende Ausgleichszahlung von 3,— DM/qm zweckentfremdeter Wohnfläche monatlich entrichtet und die Auszahlung der Aufwendungsbeihilfen während der Zweckentfremdung entfällt (wegen der mietpreisrechtlichen Auswirkung vgl. § 26 Abs. 2 NIV 1970).

9.42 Die Zahlung einer Abstandssumme von 200,— DM/qm der Wohnfläche, die zweckentfremdet oder baulich verändert werden soll, ist zur Auflage zu machen, wenn eine unbefristete oder auf mehr als 5 Jahre befristete Genehmigung einer Zweckentfremdung nach Nummer 9.22 oder 9.23 oder die Genehmigung einer dauernden baulichen Veränderung, insbesondere eines Abbruchs, nach Nummer 9.31 in Verbindung mit Nummer 9.22 oder 9.23 oder nach Nummer 9.32 erteilt wird. Die Abstandssumme kann herabgesetzt werden,

9.421 wenn die Eigenschaft der Wohnung als öffentlich gefördert innerhalb von weniger als 5 Jahren nach §§ 15 bis 17 entfallen wird, und zwar auf einen Betrag von 20 % für jedes volle Kalenderjahr der restlichen Bindungsfrist;

9.422 wenn nach Nummer 9.32 die Genehmigung zum Abbruch von Wohnungen erteilt wird, die nur mit Übergangsbeihilfen oder Instandsetzungsdarlehen gefördert wurden, und zwar auf den Ursprungsbetrag dieser Darlehen;

- 9.423 soweit im Fall der Genehmigung einer Zweckentfremdung nach Nummer 9.22 der Lebensunterhalt des Antragstellers durch die Zahlung der Abstandssumme gefährdet würde.
- 9.43 Ist die Zweckentfremdung oder bauliche Veränderung bereits ohne Genehmigung vorgenommen worden, ist bei einer nachträglichen Genehmigung ferner zur Auflage zu machen, daß Zinsen von jährlich 8 % von den nach Nummer 9.41 Satz 1 und Nummer 9.42 zufordernden Beträgen für die Zeit bis zu ihrer Entrichtung gezahlt werden.
- 9.44 In den Fällen der Nummern 9.41 Satz 2, 9.42 und 9.43 sind die Ausgleichszahlungen und Abstandssummen zugunsten der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf festzusetzen. Die Bewilligungsbehörde hat der Wohnungsbauförderungsanstalt eine Durchschrift des unter Auflagen erteilten Genehmigungsbescheides zu übersenden und sie vom Eintritt der Unanfechtbarkeit zu unterrichten. Genehmigungen unter Auflagen — ebenso Ablehnungen beantragter Genehmigungen — sind mit einer Belehrung über den Rechtsbehelf des Widerspruchs zu versehen (§§ 58, 68 VwGO). Abweichend von Satz 1 sind die Ausgleichszahlungen und Abstandssummen zugunsten der Bewilligungsbehörde festzusetzen, wenn
- a) die Genehmigungen solche Wohnungen betreffen, die ausschließlich oder überwiegend aus eigenen Mitteln der Bewilligungsbehörde gefördert worden sind,  
oder
  - b) die Bewilligungsbehörde die Landesdarlehen verwaltet, welche für die von den Genehmigungen betroffenen Wohnungen bewilligt worden sind; in diesem Fall sind die eingezogenen Beträge im Rahmen der Darlehensverwaltung zusammen mit den Zins- und Tilgungsleistungen an die Wohnungsbauförderungsanstalt abzuliefern.

## 10 Maßnahmen zur Durchsetzung der Bindungsverpflichtungen

### 10.1 Durchsetzung durch Verwaltungszwang

- 10.11 Verwaltungsakte der Bewilligungsbehörde können im Wege des Verwaltungszwanges vollzogen werden (§ 24). Die Vollziehung richtet sich nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz (VwVG) vom 23. Juli 1957 (GV. NW. S. 216), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Oktober 1971 (GV. NW. S. 326 / SGV. NW. 2010). Hier nach können die Geldforderungen beigetrieben werden, die durch Auflagen bei Genehmigungen und Freistellungen begründet worden sind (vgl. Nummern 6.5, 7.213, 7.4, 9.4).
- 10.12 Durch Zwangsgeld, gegebenenfalls Ersatzvornahme oder unmittelbaren Zwang (§ 55 ff. VwVG) können folgende Anordnungen an den Verfügungsberechtigten vollzogen werden:
- 10.121 zur Erteilung von Auskünften und Vorlage von Unterlagen (Nummern 2.2 bis 2.4),
  - 10.122 zur Überlassung der Wohnung an einen auf Grund eines öffentlich-rechtlichen Besetzungsrechtes benannten Wohnungssuchenden (Nummer 4.25),
  - 10.123 zur Überlassung der Wohnung an einen Wohnberechtigten, wenn die Wohnung an einen Nichtwohnberechtigten überlassen ist, vom Verfügungsberechtigten ohne die erforderliche Genehmigung selbst benutzt wird oder ohne Genehmigung leersteht oder zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird,
  - 10.124 zur Wiederherstellung der Eignung einer baulich veränderten Wohnung zu Wohnzwecken (§ 12 Abs. 4 Satz 1).
  - 10.13 Die Anordnung nach Nummer 10.124 kann nur durch Ersatzvornahme vollzogen werden. (§ 12 Abs. 4 Satz 2). Von einer solchen Anordnung und ihrer Durchsetzung kann nur abgesehen werden,

wenn der Verfügungsberechtigte eine (nicht rückzahlbare) Abstandssumme in Höhe der öffentlichen Mittel entrichtet hat, die zur Förderung von Wohnraum gleicher Größe bei Einräumung eines Besetzungsrechtes erforderlich sind. Der notwendige Betrag der öffentlichen Mittel ist nach den Förderungsbestimmungen zu berechnen, die im Zeitpunkt der Anordnung nach Nummer 10.124 gelten, und setzt sich aus den Beträgen zusammen, die insgesamt als Darlehen und Zuschüsse während ihrer Laufzeit (ohne Abzinsung) gewährt werden. Der Betrag ist an die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf, in den Fällen der Nummer 9.44 Satz 3 an die Bewilligungsbehörde, zu leisten.

### 10.2 Gesetzliche und vertragliche Maßnahmen bei Verstößen

Bei einem schuldhaften Verstoß gegen die Verpflichtungen zur bestimmungsgemäßen Nutzung einer öffentlich geförderten Wohnung (§§ 4, 6, 12, 21 Satz 2) können folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- a) Forderung von zusätzlichen Leistungen bis zur Höhe von 5 % des ursprünglichen Betrages des öffentlichen Baudarlehens (§ 25 Abs. 1; Nummer 10.21),
- b) Rückforderung von Zinszuschüssen (§ 25 Abs. 2 Satz 2; Nummer 10.22),
- c) Rückforderung von Aufwendungsbeihilfen (§ 25 Abs. 2 Satz 2; Nummer 10.23),
- d) fristlose Kündigung der als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel (§ 25 Abs. 2 Satz 1; Nummer 10.24),
- e) Versagung und Widerruf von Ablösungsvergünstigungen (§ 69 Absätze 2 und 3 II. WoBauG; Nummer 10.25),
- f) Forderung von Vertragsstrafen (§ 27; Nummer 10.26).

### 10.21 Zusätzliche Leistungen

Bei einem Verstoß sind zusätzliche Leistungen zu fordern, und zwar in der Regel in Höhe von 5 % des ursprünglichen Darlehensbetrages, der anteilig auf die bestimmungswidrig genutzte Wohnung entfällt. Die zusätzlichen Leistungen sollen jedoch von einem höheren oder dem gesamten Darlehensbetrag gefordert werden, wenn sie anderenfalls nicht ausreichen, um den Verfügungsberechtigten zur Wiederherstellung der bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnung zu veranlassen oder die durch den Verstoß erlangten wirtschaftlichen Vorteile auszugleichen.

Zusätzliche Leistungen kann nur der Gläubiger eines öffentlichen Baudarlehens (§ 42 Abs. 1 II. WoBauG) verlangen, nicht dagegen der Gläubiger eines anderen Darlehens aus öffentlichen Mitteln (z. B. in Form von Annuitätshilfen). Der Anspruch auf zusätzliche Leistungen ist ein zivilrechtlicher Anspruch, der notfalls durch Klage vor den ordentlichen Gerichten durchgesetzt werden muß (BVerwG v. 18. 11. 1971 — VIII C 147.70 —).

Die zusätzlichen Leistungen können auch für die Zeit nach der Rückzahlung des Darlehens gefordert werden, während der der Verfügungsberechtigte gegen die Verpflichtungen verstößt und die Wohnung noch als öffentlich gefördert gilt. Sind zusätzliche Leistungen für die Zeit nach Rückzahlung eines aus Landesmitteln gewährten öffentlichen Baudarlehens zu fordern und steht dieser Anspruch einer Gemeinde (Gemeindeverband) zu, die früher darlehensverwaltende Stelle gewesen ist, die Darlehensverwaltung jedoch nach der Rückzahlung des Darlehens auf die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf übertragen hat, so hat die Gemeinde (Gemeindeverband) den Anspruch auf zusätzliche Leistungen der Wohnungsbauförderungsanstalt abzutreten.

## 10.22 Rückforderung von Zinszuschüssen

Ist die Wohnung — statt mit einem Baudarlehen — mit Annuitätshilfen gefördert worden, sind bei einem schulhaften Verstoß die in den Annuitätshilfen enthaltenen Zinszuschüsse für die Dauer des Verstoßes zurückzufordern, und zwar in der Regel in Höhe von 5 % des Ursprungsbetrages des verbilligungsfähigen Fremddarlehens (Bankdarlehens), das anteilig auf die bestimmungswidrig genutzte Wohnung entfällt. Nummer 10.21 Satz 2 gilt entsprechend.

## 10.23 Rückforderung von Aufwendungsbeihilfen

Ist die Wohnung mit Aufwendungsbeihilfen gefördert worden, sind bei einem schulhaften Verstoß die Aufwendungsbeihilfen zurückzufordern, die während der Dauer des Verstoßes für die bestimmungswidrig genutzte Wohnung gewährt wurden. Nummer 10.21 Satz 2 gilt entsprechend.

## 10.24 Fristlose Kündigung

Die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel sind bei ungenehmigter Zweckentfremdung oder baulicher Veränderung fristlos zu kündigen, sofern nicht die alsbaldige Wiederherstellung der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erwarten ist. Im übrigen sollen die Darlehen nur unter den Voraussetzungen der Nummer 10.21 Satz 2 gekündigt werden.

## 10.25 Versagung und Widerruf von Ablösungsvergünstigungen

Der mit der Ablösung nach § 69 II. WoBauG zu gewährnde Schuld nachlaß (Ablösungsvergünstigung) ist zu versagen, solange der Eigentümer gegen die Verpflichtungen zur bestimmungsgemäßen Nutzung schuldhaft verstoßt. Eine bereits gewährte Ablösungsvergünstigung soll widerrufen werden, wenn der Verfügungsberechtigte den bestimmungsgemäßen Zustand nicht innerhalb angemessener Frist wiederherstellt. Ferner ist eine beantragte Ablösungsvergünstigung zu versagen und eine gewährte Ablösungsvergünstigung zu widerrufen, wenn der Eigentümer das Gebäude oder die Wohnung ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde an eine Person veräußert hat, deren Einkommen bei der Veräußerung die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG übersteigt (§ 69 Abs. 3 Nummer 2). Der Widerruf der Ablösungsvergünstigung ist — ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der Ablösung — ausgeschlossen, wenn der Verstoß vor dem 1. 8. 1968 (Zeitpunkt der Neufassung des § 69 II. WoBauG) stattgefunden hat (OVG Münster v. 27. 9. 1971 — II A 716/70 —).

## 10.26 Forderung von Vertragsstrafen

Soweit Vertragsstrafen, insbesondere Strafzinsen, in Höhe bis zu 5 % vom Ursprungsbetrag des Baudarlehens für den Fall des Verstoßes gegen die in § 25 Abs. 1 aufgeführten Verpflichtungen zur bestimmungsgemäßen Nutzung vereinbart worden sind, können die vertraglichen oder gesetzlichen Rechte nur wahlweise — nicht dagegen kumulativ — geltend gemacht werden (z. B. also nur Leistungen von 5 % auf Grund des § 25 Abs. 1 oder auf Grund des Vertrages, aber nicht 10 %). Im Interesse einheitlicher Handhabung soll regelmäßig nur von den gesetzlichen Befugnissen Gebrauch gemacht werden. Statt dessen können jedoch die vertraglichen Rechte ausgeübt werden, wenn ihre Durchsetzung leichter oder sicherer ist (z. B. auf Grund eines Vollstreckungstitels, infolge Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung, auf Grund der Haftung des Grundpfandrechts, zur Anrechnung bei angebotenen Darlehensrückzahlungen gemäß § 367 BGB).

Soweit die vertraglichen Verpflichtungen über die gesetzlichen Verpflichtungen hinausgehen (z. B. bei einem vertraglichen Strafzinsanspruch von 8 % vom Ursprungsbetrag in Höhe von 3 %), sollen sie im

Interesse der gleichmäßigen Ahndung von Verstößen regelmäßig nicht geltend gemacht werden. Ein derartiger weitergehender Anspruch soll jedoch bei ungenehmigten Zweckentfremdungen oder baulichen Veränderungen, im übrigen nur unter entsprechender Anwendung der Nummer 10.21 Satz 2 geltend gemacht werden.

## 10.27 Durchführung der Maßnahmen

10.271 Stellt die Bewilligungsbehörde einen Verstoß gegen die nach dem WoBindG 1965 oder dem Darlehens- und / oder Zuschußvertrag bestehenden Verpflichtungen zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnung fest, soll sie den Verfügungsberechtigten zu einer Äußerung auffordern und darauf hinweisen, daß die nach Nummern 10.21 bis 10.26 möglichen Maßnahmen ergriffen werden, wenn er nicht unverzüglich die Bindungsverpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt. Von einer solchen vorherigen Aufforderung kann abgesehen werden, wenn sie nach der Schwere des Verstoßes oder wegen wiederholter Verletzung der Verpflichtungen nicht zweckmäßig erscheint.

10.272 Die Bewilligungsbehörde hat die darlehensverwaltende Stelle von einem Verstoß gegen die nach dem WoBindG 1965 oder die nach dem Darlehens- und / oder Zuschußvertrag bestehenden Verpflichtungen zu unterrichten. Das gilt nicht, wenn

- der Verfügungsberechtigte unverzüglich nach der Belehrung der Bewilligungsbehörde über den Verstoß die notwendigen Maßnahmen zur Wiederherstellung der bestimmungsgemäßen Nutzung durchgeführt und die bestimmungswidrige Verwendung der Wohnung bis zur Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes insgesamt nicht länger als 6 Monate bestanden hat,
- bei einer bestimmungswidrigen Überlassung an einen Nichtwohnberechtigten oder Selbstbenutzung zu Wohnzwecken nachträglich eine Wohnberechtigungsbescheinigung oder Benutzungsgenehmigung erteilt wird oder
- der Verfügungsberechtigte lediglich gegen die Meldepflichten nach Nummern 2.3 oder 2.4 verstoßen hat und gleichartige Verstöße nicht wieder zu erwarten sind.

Der Bericht der Bewilligungsbehörde soll eine vollständige Darstellung des Sachverhalts, einen Vorschlag für die notwendigen Maßnahmen sowie Angaben dazu enthalten, ob und mit welchem Ergebnis die nachträgliche Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung, Freistellung oder Genehmigung zur Selbstbenutzung, Zweckentfremdung oder baulichen Veränderung geprüft wurde. Sofern der Verfügungsberechtigte sich zu dem Vorwurf geäußert hat, soll die Bewilligungsbehörde diese in Ablichtung beifügen und hierzu Stellung nehmen.

10.273 Die darlehensverwaltende Stelle entscheidet, ob und welche darlehensrechtlichen Maßnahmen durchzuführen sind. Bei allen Maßnahmen sind die Verhältnisse des Einzelfalles zu berücksichtigen (§ 25 Abs. 3 und § 69 Abs. 4 II. WoBauG). Bei weniger schwerwiegenden Verstößen, z. B. bei der Überschreitung der angemessenen Wohnfläche um einen Raum, können die in Nummern 10.21 Satz 1, 10.22 Satz 1 und 10.23 aufgeführten Maßnahmen beschränkt und sollen weitergehende Maßnahmen nicht ergriffen werden. Die darlehensverwaltende Stelle unterrichtet die Bewilligungsbehörde über ihre Entscheidung und deren Durchführung.

## 10.3 Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten

10.31 Die Überlassung oder Benutzung einer Wohnung, eines Teiles einer Wohnung oder einzelner Wohn-

- räume entgegen § 4 Absätze 2 bis 5, §§ 6 und 12 Abs. 1 kann als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden (§ 26). Wenn ein Mieter mehr als die Hälfte der Wohnfläche seiner Wohnung unvermietet oder der Verfügungsberechtigte mehr als die Hälfte der Wohnfläche der von ihm benutzten Wohnung vermietet, kann ein Bußgeld bei Verstoß gegen § 4 Absätze 2 und 3 (nicht jedoch bei Verstoß gegen § 4 Absätze 4 und 5 und § 6) festgesetzt werden; ein Verstoß gegen § 12 Abs. 1 kann auch dann durch Bußgeld geahndet werden, wenn der zweckentfremdete Teil einer Wohnung weniger als die Hälfte der Wohnfläche des Mieters oder des Verfügungsberechtigten ausmacht.
- 10.32 Die Verfolgung und Ahndung der Ordnungswidrigkeiten richtet sich nach dem Ordnungswidrigkeitsgesetz (OWiG) vom 24. Mai 1968 (BGBL. I S. 481). Sie liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Bewilligungsbehörde (§ 47 OWiG); sie ist besonders geboten, wenn Maßnahmen nach Nummer 10.2 nicht ausreichen, um den Verfügungsberechtigten zu einer ordnungsgemäßen Verwendung der Wohnung zu veranlassen.
- 10.33 Die Verfolgung ist nur bei vorsätzlichen Verstößen möglich (§ 5 OWiG; zum Ausschluß des Vorsatzes vgl. § 6 Absätze 1 und 3 OWiG). Der Vorsatz ist auch dann gegeben, wenn der Täter sich nicht bewußt war, etwas Unerlaubtes zu tun, weil er das Bestehen oder die Anwendbarkeit einer Rechtsvorschrift nicht kannte; nur wenn ihm dies nicht vorzuwerfen ist, handelt er nicht ordnungswidrig. Der Verfügungsberechtigte ist deshalb gegebenenfalls verpflichtet, eine fachkundige Auskunft über seine Verpflichtungen bei der Bewilligungsbehörde einzuholen (vgl. OLG Hamm v. 8. 11. 1969, ZMR 1969 S. 344). Beispiel: Bei einem Verstoß gegen § 6 Abs. 1 genügt es zum Vorsatz, wenn der Verfügungsberechtigte wußte, daß er eine ihm gehörige öffentlich geförderte Wohnung benutzt und eine Genehmigung der Bewilligungsbehörde hierzu nicht erhalten hat; er handelt auch dann vorsätzlich, wenn er nicht wußte, daß eine Genehmigung zur Selbstbenutzung notwendig war; nur wenn er dies auch bei sorgfältiger Prüfung nicht hätte feststellen können, entfällt die Festsetzung eines Bußgeldes.
- 10.34 Die Höhe der Geldbuße ist nach § 13 OWiG zu bemessen. Die Geldbuße soll den wirtschaftlichen Vorteil übersteigen, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat; reichen die in § 26 Abs. 2 angedrohten Bußgeldbeträge hierzu nicht aus, können sie überschritten werden (§ 13 Abs. 4 OWiG).
- 10.35 Die Verfolgung der Ordnungswidrigkeit verjährt in den Fällen des § 26 Abs. 1 Nummern 1, 2 und 3 in einem Jahr, im Fall des § 26 Abs. 1 Nummer 4 in 2 Jahren (§ 27 OWiG). Bei den Dauer-Ordnungswidrigkeiten des § 26 Abs. 1 Nummern 1, 2 und 4 beginnt die Verjährungsfrist mit der Beendigung der ordnungswidrigen Gebrauchsüberlassung oder Verwendung der Wohnung.
- 10.36 Die festgesetzten Geldbußen fließen der Bewilligungsbehörde zu (Artikel LVIII Abs. 1 des Anpassungsgesetzes vom 16. Dezember 1969, GV. NW. 1970 S. 22).
- 11. Übergangs- und Schlußvorschriften**
- 11.1 Hat der Verfügungsberechtigte eine vor dem 1. 1. 1964 geförderte Wohnung einem nicht zu den Minderverdienenden gehörenden Wohnungssuchenden auf Grund einer Wohnberechtigungsbescheinigung überlassen und war in dieser Bescheinigung die Bezugsberechtigung noch nicht auf nach dem 31. 12. 1963 geförderte Wohnungen beschränkt (vgl. Nummern 4.13 und 5.5), soll wegen der Nichtbeachtung des Vorranges für Minderverdienende von Maßnahmen abgesehen werden.
- 11.2 Hat der Verfügungsberechtigte eine vor dem 1. 1. 1964 geförderte Wohnung einem Wohnungssuchenden vor dem 1. 1. 1972 ohne Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung überlassen, kann bei der nachträglich beantragten Ausstellung einer Wohnberechtigungsbescheinigung (vgl. Nummer 5.74) auf die Beachtung des Vorranges für Minderverdienende verzichtet werden.
- 11.3 Auf Grund des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NW) vom 23. November 1971 (GV. NW. S. 354 / SGV. NW. 2011), der Übergangsgebührenordnung vom 30. November 1971 (GV. NW. S. 391) und Tarifnummer 32 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NW) vom 19. Dezember 1961 (GV. NW. S. 380), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 1969 (GV. NW. S. 449 / SGV. NW. 2011), können Gebühren für Amtshandlungen der Bewilligungsbehörde erhoben werden, die sich in folgendem Rahmen halten sollten:
- 11.31 Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Buchstabe a) (Nummer 5.1): 2,— DM bis 10,— DM;  
nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstaben b) und c) (Nummern 5.2 und 5.3): 10,— DM bis 20,— DM;
- 11.32 Genehmigung zur Selbstbenutzung und zum Leerstehlassen nach § 6 (Nummern 6.2 bis 6.5): 2,— DM bis 20,— DM;
- 11.33 Verzicht auf einen Vorbehalt für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen nach § 113 Abs. 1 II. WoBauG (Nummer 4.151): 5,— DM bis 20,— DM;
- 11.34 Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 6 BergArbWoBauG (Nummer 8.5): 2,— DM bis 20,— DM;
- 11.35 Freistellung nach § 7 (Nummern 7.2 bis 7.4): 5,— DM bis 30,— DM.
- 11.4 Diese Richtlinien treten am 15. Februar 1972 in Kraft. Gleichzeitig treten die RdErl. v. 9. 5. 1963 und 30. 9. 1965 (SMBL. NW. 238) sowie v. 25. 5. 1970 (n. v.) — III C 1 — 6.072 — 1009/70 — außer Kraft.

## Anlage 1

(Bewilligungsbehörde)

, den .....

## Allgemeine Wohnberechtigungsbescheinigung

(Nr. ..... gültig bis zum .....)

zum Bezug einer Sozialwohnung nach §§ 4, 5 Wohnungsbindungsgesetz 1965  
(WoBindG 1965) in der Fassung vom 28. Januar 1972 (BGBl. I S. 93)

1. ....

ist berechtigt, mit den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen

eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung bis zu folgender Größe zu beziehen:

Bei Alleinstehenden: \*)

45 qm Wohnfläche

Bei Mehrpersonenhaushalten: \*)

Wohnräume zuzüglich Arbeitsküche (bis 10 qm)  
und Nebenräume oder

qm Wohnfläche.

2. Diese Wohnberechtigungsbescheinigung berechtigt — auch \*) / nicht \*) — zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung, für die die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1964 (maßgebend ist der Zeitpunkt des Zuganges des Bewilligungsbescheides) bewilligt worden sind.
3. Diese Wohnberechtigungsbescheinigung berechtigt zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung, die nach den Auflagen im Bewilligungsbescheid dem Personenkreis der

vorbehalten ist. \*)

4. Hinweise für den Gebrauch der Wohnberechtigungsbescheinigung:

Der **Wohnungssuchende** hat diese Bescheinigung dem **Verfügungsberechtigten** vor Abschluß des Mietvertrages vorzulegen und vor dem Bezug der Wohnung zu übergeben.Der **Verfügungsberechtigte** hat zu prüfen,

- a) ob die angebotene Wohnung die unter Nr. 1 genannte Wohnungsgröße nicht überschreitet,
- b) ob die angebotene Wohnung vor oder nach dem 1. Januar 1964 mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde und gemäß Nr. 2 überlassen werden darf und
- c) ob die angebotene Wohnung nach den Auflagen des Bewilligungsbescheides einem bestimmten begünstigten Personenkreis vorbehalten ist und der Wohnungssuchende nach Nr. 3 zu diesem bestimmten begünstigten Personenkreis gehört.

Der **Verfügungsberechtigte** hat die Wohnberechtigungsbescheinigung spätestens 2 Wochen nach dem Einzug des Mieters der örtlich zuständigen Bewilligungsbehörde (außerhalb Nordrhein-Westfalen: der örtlich zuständigen Kreis-/Stadt- oder Gemeindeverwaltung) zu übersenden und hierzu das umseitige Formblatt auszufüllen.

Im Auftrag

DS

(Unterschrift)

\*) Nichtzutreffendes streichen.

....., den .....  
 (Name und Anschrift des Verfügungsberechtigten)

An den

Oberstadt- / Oberkreis- /  
 Stadt- / Gemeindedirektor

Betr.: Wohnung im Hause ..... Ort ..... Straße ..... Haus-Nr. ....

Erd- / ..... Obergeschoß, rechts / mitte / links \*)

Bewilligungsbescheid Nr.: ..... vom .....

der .....  
 (Bewilligungsbehörde)

Die vorbezeichnete Wohnung habe ich dem .....  
 (Name des Mieters)

zum Gebrauch überlassen. Der Mieter ist am ..... mit den in der Bescheinigung angegebenen Familienangehörigen eingezogen.

Für die Wohnung wurde folgende Miete vereinbart:

Einzelmiete: ..... DM

Umlagen für: ..... DM

..... DM

..... DM

Vergütung für: ..... DM

..... DM

..... DM

.....  
 (Unterschrift des Mieters)

.....  
 (Unterschrift des Verfügungsberechtigten)

\*) Nichtzutreffendes streichen.

## Anlage 2

....., den .....

## Wohnberechtigungsbescheinigung

(Nr. ..... gültig bis zum .....)

zum Bezug einer Sozialwohnung nach §§ 4, 5 Wohnungsbindungsgesetz 1965 (WoBindG 1965) in der Fassung vom 28. Januar 1972 (BGBl. I, S. 93)

---

---

---

---

---

ist berechtigt, mit den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen

.....  
.....  
.....  
.....

die mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung im Hause

(Ort) (Straße) (Haus-Nr.)  
....., bestehend aus ..... Wohnräumen, Arbeits-/Wohn-  
(genaue Lage der Wohnung im Hause)  
küche und Nebenräumen mit insgesamt ..... qm Wohnfläche, zu beziehen.

Diese Wohnberechtigungsbescheinigung wird erteilt aufgrund der Einverständniserklärung des

..... vom .....  
(Name und Anschrift des Verfügungsberechtigten)

Der Wohnungs suchende hat diese Bescheinigung dem Verfügungsberechtigten vor Abschluß des Mietvertrages vorzulegen und vor dem Bezug der Wohnung zu übergeben.

Im Auftrag

(Urgent and difficult)

P. L. Hirsch et al. / *Journal of Non-Crystalline Solids* 353 (2007) 100–106

(Verfügungsberechtigter)

Sie werden gebeten, den Einzug des Wohnungsuchenden innerhalb von 2 Wochen mitzuteilen und hierzu das Formblatt zu verwenden, das auf der Rückseite der Ihnen vom Wohnungsuchenden zu übergebenden Be- scheinigung abgedruckt ist.

Im Auftrag

.....  
(Unterschrift)

....., den .....  
(Name und Anschrift des Verfügungsberechtigten)

An den

Oberstadt- / Oberkreis- /  
Stadt- / Gemeindedirektor

Die umseitig bezeichnete Wohnung habe ich dem ..... zum Gebrauch überlassen. Der  
(Name des Mieters)

Mieter ist am ..... mit den in der Bescheinigung angegebenen Familienangehörigen eingezogen.

Für die Wohnung wurde folgende Miete vereinbart:

Einzelmiete: ..... DM

Umlagen für: ..... DM

..... DM

..... DM

Vergütung für: ..... DM

..... DM

..... DM

.....  
(Unterschrift des Mieters)

.....  
(Unterschrift des Verfügungsberechtigten)

(Bewilligungsbehörde)

**Wohnberechtigungsbescheinigung im Bergarbeiterwohnungsbau**

(Nr. .... gültig bis zum ....)

nach § 6 Bergarbeiterwohnungsgesetz vom 4. Mai 1957 (BGBl. I S. 418)

1. ....

.....  
 .....  
 .....

ist berechtigt, mit den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen

.....  
 .....  
 .....

eine aus Mitteln des Treuhandvermögens für Wohnberechtigte im Kohlenbergbau oder aus öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen für Bergarbeiter geförderte Wohnung bis zu folgender Größe zu beziehen:

Bei Alleinstehenden: \*) 45 qm Wohnfläche

Bei Mehrpersonenhaushalten: \*) ..... Wohnräume zuzüglich Arbeitsküche (bis 10 qm)  
und Nebenräume oder  
..... qm Wohnfläche.

2. Diese Wohnberechtigungsbescheinigung berechtigt zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung, die nach den Auflagen im Bewilligungsbescheid dem Personenkreis der

.....  
 .....

vorbehalten ist. \*)

3. Hinweise für den Gebrauch der Wohnberechtigungsbescheinigung:

Der **Wohnungssuchende** hat diese Bescheinigung dem **Verfügungsberechtigten** vor Abschluß des Mietvertrages vorzulegen und vor dem Bezug der Wohnung zu übergeben.Der **Verfügungsberechtigte** hat zu prüfen,

- ob die angebotene Wohnung die unter Nr. 1 genannte Wohnungsgröße nicht überschreitet und
- ob die angebotene Wohnung nach den Auflagen des Bewilligungsbescheides einem bestimmten begünstigten Personenkreis vorbehalten ist und der Wohnungssuchende nach Nr. 2 zu diesem bestimmten begünstigten Personenkreis gehört.

Der **Verfügungsberechtigte** hat die Wohnberechtigungsbescheinigung spätestens 2 Wochen nach dem Einzug des Mieters der örtlich zuständigen Bewilligungsbehörde zu übersenden und hierzu das umseitige Formblatt auszufüllen.

Im Auftrag

DS

(Unterschrift)

\*) Nichtzutreffendes streichen.

....., den .....  
(Name und Anschrift des Verfügungsberechtigten)

An den

Oberstadt- / Oberkreis- /  
Stadt- / Gemeindedirektor

Betr.: Wohnung im Hause ..... (Ort) ..... (Straße) ..... (Haus-Nr.)

Erd-/ ..... Obergeschoß, rechts / mitte / links \*)

Bewilligungsbescheid Nr. ..... vom .....

der .....  
(Bewilligungsbehörde)

Die vorbezeichnete Wohnung habe ich dem .....  
(Name des Mieters)

zum Gebrauch überlassen. Der Mieter ist am ..... mit den in der Bescheinigung angegebenen Familienangehörigen eingezogen.

Für die Wohnung wurde folgende Miete vereinbart:

Einzelmiete: ..... DM

Umlagen für: ..... DM

..... DM

..... DM

Vergütung für: ..... DM

..... DM

..... DM

.....  
(Unterschrift des Mieters)

.....  
(Unterschrift des Verfügungsberechtigten)

\*) Nichtzutreffendes streichen.

## II.

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

Betrifft: Inhaltsverzeichnis und Einbanddecken zum Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen — Jahrgang 1971 —.

Der Verlag bereitet für den Jahrgang 1971 Einbanddecken vor, und zwar in der Aufteilung für 2 Bände (Band I mit dem Inhaltsverzeichnis und den Nummern 1—80, Band II mit den Nummern 81—140) zum Preis von 8,40 DM zuzüglich Versandkosten von 1,60 DM =

**10,— DM.**

In diesem Betrag sind 11 % Mehrwertsteuer enthalten. Bei Bestellung mehrerer Exemplare vermindern sich die Versandkosten entsprechend. Von der Voreinsendung des Betrages bitten wir abzusehen.

Bestellungen werden bis zum 10. 4. 1972 an den Verlag erbeten.

— MBl. NW. 1972 S. 609.

**Hinweise**

**Inhalt des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen**

**Nr. 8 v. 15. 3. 1972**

(Einzelpreis dieser Nummer 0,90 DM zuzügl. Porto-Kosten)

Glied.-Nr.	Datum		Seite
1101	29. 2. 1972	Gesetz über die Entschädigung der Abgeordneten des Landtags Nordrhein-Westfalen . . . . .	32
1102	29. 2. 1972	Zweites Gesetz zur Änderung des Landesministergesetzes . . . . .	34
202	28. 2. 1972	Siebzehnte Verordnung zur Übertragung von Zuständigkeiten der Aufsichtsbehörde nach dem Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit . . . . .	34
232	23. 2. 1972	Verordnung über die Übertragung der Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde auf die Stadt Rheda-Wiedenbrück, Kreis Wiedenbrück . . . . .	35
301	31. 1. 1972	Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Errichtung einer Zweigstelle des Amtsgerichts Siegburg in Hennef . . . . .	35
54	29. 2. 1972	Verordnung zur Bestimmung der Behörde nach § 9 Satz 2 des Wertausgleichsgesetzes . . . . .	35
600	29. 2. 1972	Verordnung über die Ermächtigung des Finanzministers zur Regelung zentraler Zuständigkeiten in der Steuerverwaltung . . . . .	35

— MBl. NW. 1972 S. 609.

## Inhalt des Justizministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen

Nr. 5 v. 1. 3. 1972

(Einzelpreis dieser Nummer 1,20 DM zuzügl. Postkosten)

	Seite	Seite
<b>Allgemeine Verfügungen</b>		
Gehaltsscheckbestimmungen . . . . .	49	„demnächst“ erfolgt, wenn eine vom Rechtspfleger im Hinblick auf formelle Mängel des Antrages erhobene Beanstandung erst nach neunzehn Tagen beantwortet wird und sich dadurch die Zustellung verzögert. — Hat der Gläubiger sich auf einen beim unzuständigen Gericht eingereichten Zahlungsbefehlsantrag hin derart verhalten, so kann er sich zur Entschuldigung nicht darauf berufen, ein beim zuständigen Gericht eingereichter, ordnungsmäßiger Zahlungsbefehlsantrag wäre mit Rücksicht auf dessen Überlastung noch später zugestellt worden. OLG Köln vom 3. Juni 1971 — 10 U 234/70
Mitteilungen in Zivilsachen (MiZi) . . . . .	50	
Aufgabenbereich der Justizamtsinspektoren . . . . .	56	
<b>Bekanntmachungen</b> . . . . .	57	
<b>Personalnachrichten</b> . . . . .	57	
<b>Gesetzgebungsübersicht</b> . . . . .	60	
<b>Rechtsprechung</b>		
<b>Zivilrecht</b>		
1. FGG §§ 142, 143; HGB § 143. — Leidet die rechtsbekundende Eintragung im Handelsregister, daß ein Gesellschafter einer KG aus der Gesellschaft ausgeschieden ist, an einem formellen Mangel, so reicht dieser für sich allein nicht aus, um die Eintragung von Amts wegen zu löschen. — Ist nur der nicht eintragungspflichtige Grund des Ausscheidens unrichtig, die Tatsache des Ausscheidens selbst aber nicht unrichtig, so rechtfertigt das nicht eine Amtslöschung. OLG Hamm vom 6. Juli 1971 — 15 W 633/70 . . . . .	61	
2. BGB § 209 II Nr. 1; ZPO § 261 b III, § 693 II. — Die Zustellung eines Zahlungsbefehls ist nicht mehr		
		62
		63
		— MBl. NW. 1972 S. 610.

Einzelpreis dieser Nummer 3,30 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des vorgenannten Beitrages zuzügl. 0,50 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Westdeutschen Landesbank, Girozentrale 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 Liefer Schwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen 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 20,80 DM, Ausgabe B 22,— DM. Die genannten Preise enthalten 5,5 % Mehrwertsteuer.