

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

33. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 28. August 1980	Nummer 86
--------------	---	-----------

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	1. 7. 1980	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Wohnungsbindungsrecht; Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG) . . .	1870

II.

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

Hinweis	Seite
Inhalt des Gemeinsamen Amtsblattes des Kultusministeriums und des Ministeriums für Wissenschaft und Forschung des Landes Nordrhein-Westfalen Nr. 7 v. 15. 7. 1980	1896

I.

238

Wohnungsbindungsrecht**Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG)**

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung
v. 1. 7. 1980 - IV C 1 - 6.07 - 900 / 80

Zum Vollzug des Wohnungsbindungsgesetzes - WoBindG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1974 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Februar 1980 (BGBl. I S. 159), ergehen folgende Verwaltungsvorschriften (Die Hauptnummern beziehen sich auf die jeweiligen Paragraphen des Gesetzes. Bei den ausgelassenen Hauptnummern bestehen zu den betreffenden Paragraphen keine Verwaltungsvorschriften. Paragraphen ohne Gesetzesbezeichnung beziehen sich auf das WoBindG):

1 Zu § 1: Anwendungsbereich**1.1 Zu Absatz 2: Neugeschaffene Wohnungen**

Durch Wiederherstellung im Sinne von § 16 Abs. 2 und 3 II. WoBauG (anzuwenden nach § 100 II. WoBauG) sind auch solche Räume erst durch Wiederherstellung neu geschaffen worden, in denen konstruktive Teile nicht zerstört waren, jedoch andere Gebäudeteile, die für die Benutzung und Erhaltung des Gebäudes notwendig sind (z. B. Dach oder Treppenhaus). War das Dach eines Hauses durch Kriegseinwirkung zerstört, ist davon auszugehen, daß die Wohnungen des Hauses auf die Dauer nicht mehr bewohnbar waren.

1.11 In einigen früheren Förderungsprogrammen, z. B.

- Umwandlung von Zins- und Tilgungsbeträgen aus Umstellungsgrundschulden in Wiederaufbaudarlehen, RdErl. v. 29. 4. 1949 (MBI. NW. S. 405) und 12. 9. 1949 (MBI. NW. S. 946),
- Bestimmungen über die Förderung der Kriegsschädenbeseitigung an Wohnbauten und Wohnungen in Gebäuden mit gemischter Zweckbestimmung, RdErl. v. 9. 5. 1949 (MBI. NW. S. 595),

konnten Darlehen ausschließlich für die Wiederherstellung und Instandsetzung des Daches gewährt werden, und zwar mit unterschiedlichen Höchstbeträgen bei einer Neubedachung einschließlich Dachstuhl, bei einer Neueindeckung des Daches einschließlich Lattung und bei Dachinstandsetzungen (Umlegen). Wenn das Dach eines Gebäudes so schwer beschädigt war, daß der Dachstuhl neu erstellt oder das Dach einschließlich der Lattung neu eingedeckt werden mußte, ist anzunehmen, daß die Wohnungen durch die baulichen Arbeiten erst wieder auf die Dauer benutzbar gemacht und deshalb neu geschaffen wurden. Wenn das Dach jedoch lediglich umgedeckt, also die Ziegel umgelegt, neu verklammert, fehlende Ziegel ergänzt und provisorische Abdeckungen durch Ziegel ersetzt wurden, sind regelmäßig nur größere Instandsetzungen vorgenommen worden, die nicht ein Neuschaffen von Wohnraum bewirkten.

1.12 Bei späteren Wohnungsbauprogrammen, z. B.

- Bestimmungen über die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung sowie durch Um- und Ausbau (WAB), RdErl. v. 27. 1. 1951 (MBI. NW. S. 222),
- Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues (WBB), RdErl. v. 31. 3. 1954 (MBI. NW. S. 683),

war Gegenstand der Förderung nur die Schaffung von Wohnungen, u. a. durch Wiederherstellung beschädigter Gebäude. Nach der Zweckbestimmung dieser Mittel ist davon auszugehen, daß durch die geförderten Baumaßnahmen Wohnraum neugeschaffen wurde.

1.2 Zu Absatz 3: Öffentliche Mittel

Die mit den allgemeinen Wohnungsbauprogrammen vom Land Nordrhein-Westfalen bereitgestell-

ten Mittel sind öffentliche Mittel im Sinne von § 3 I. WoBauG und § 6 II. WoBauG, soweit sie nicht ausdrücklich als nicht-öffentliche Mittel bezeichnet wurden. Öffentliche Mittel sind insbesondere:

- Übergangsbeihilfen, z. B. nach den „Bestimmungen über die Gewährung einer Übergangsbeihilfe für die Instandsetzung von Wohnungen (2. Übergangsbeihilfe)“, RdErl. v. 23. 9. 1948 (MBI. NW. S. 508),
- Mittel nach den Bestimmungen über die „Umwandlung von Zins- und Tilgungsbeträgen aus Umstellungsgrundschulden in Wiederaufbaudarlehen“, RdErl. v. 29. 4. 1949 (MBI. NW. S. 405) und 12. 9. 1949 (MBI. NW. S. 946)
- Eigenkapitalbeihilfen, z. B. nach den RdErl. v. 5. 1. 1949 (MBI. NW. S. 21) und v. 31. 1. 1954 (MBI. NW. S. 679).

2 Zu § 2: Sicherung der Zweckbestimmung**2.1 Zu Absatz 1: Erfassung und Kontrolle von Sozialwohnungen**

Die zuständige Stelle hat die öffentlich geförderten Wohnungen in ihrem Gebiet im Rahmen der Richtlinien der Anlage 1 (Kontroll-Richtlinien) zu erfassen und die Unterlagen auf dem laufenden zu halten.

Anlage 1

2.2 Zu Absatz 3: Begriff des Verfügungsberechtigten

Verfügungsberechtigter ist derjenige, der aufgrund eines bürgerlichen dinglichen Rechts zum Besitz berechtigt ist, nämlich der Eigentümer, Erbbauberechtigte, Nießbraucher, Inhaber eines Wohnungsrechts nach § 1093 BGB, Inhaber eines Dauerwohnrechts nach § 31 Wohnungseigentumsgesetz; unerheblich ist, ob er Schuldner der öffentlichen Mittel ist oder gewesen ist.

2 a Zu § 2 a: Mitteilungs- und Unterrichtungspflicht bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen**2 a. 1 Zu Absatz 1: Mitteilungspflicht**

Unter der „Umwandlung“ einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung ist der gesamte Vorgang zu verstehen, der zur Bildung von Wohnungseigentum notwendig ist und den Zeitraum von der Beurkundung der Teilungserklärung oder der vertraglichen Einräumung von Sondereigentum bis zur Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§§ 3 und 8 Wohnungseigentumsgesetz) umfaßt. Die Mitteilungspflicht nach § 2 a Abs. 1 Satz 1 beginnt mit der Beurkundung der Teilungserklärung. Ein Bußgeld wegen Versäumung der „unverzüglichen“ Mitteilung (§ 26 Abs. 1 Nr. 1) soll in der Regel nicht festgesetzt werden, wenn der Eigentümer die zuständige Stelle innerhalb von 2 Wochen seit Beurkundung der Teilungserklärung unterrichtet hat. Wenn eine Eigentumswohnung veräußert werden soll, die während der Umwandlung nicht vermietet ist, hat der Verfügungsberechtigte nach § 2 a Abs. 1 Satz 2 Namen und Anschrift des Erwerbers mitzuteilen, braucht jedoch die einmonatige Wartefrist nicht einzuhalten.

2 a. 2 Zu Absatz 2: Unterrichtungspflicht

Die Unterrichtungspflicht bezieht sich auf die Rechtsvorschriften, die im Fall der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zum Schutz des Mieters gelten, insbesondere §§ 2 b und 6 Abs. 7, ferner §§ 564 b und 565 BGB. Die zuständige Stelle hat eine allgemeine Belehrung über die Rechtsfolgen zu geben (z. B. durch ein Merkblatt), jedoch nicht eine Rechtsberatung nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalles auszuüben.

3 Zu § 3: Zuständigkeiten**3.1 Regelung bis zum 31. Dezember 1980:**

Die Aufgaben der zuständigen Stelle im Sinne des § 3 und die Aufgaben der Bewilligungsstelle oblie-

gen den Bewilligungsbehörden, nämlich den kreisfreien Städten, den Kreisen und den zu Bewilligungsbehörden erklärten kreisangehörigen Gemeinden; abweichend davon obliegen die Aufgaben der Bewilligungsstelle

- den Regierungspräsidenten und den Oberfinanzdirektionen, wenn die öffentlichen Mittel im Zusammenhang mit Wohnungsfürsorgemitteln für Landesbedienstete bewilligt worden sind
- den Regierungspräsidenten Düsseldorf und Köln bei Bergarbeiterwohnungen. (§§ 3 Nummer 2, 6 a und 6 b der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen vom 14. Januar 1969 – GV. NW. S. 103 –, zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. Januar 1979 – GV. NW. S. 10 –, – SGV. NW. 237 –).

3.2 Regelung ab 1. Januar 1981:

3.21 Die Aufgaben der zuständigen Stelle im Sinne des § 3 obliegen den kreisfreien Städten, Großen kreisangehörigen Städten, Mittleren kreisangehörigen Städten und für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden den Kreisen (§ 2 Nummer 1 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen vom 22. Oktober 1979 – GV. NW. S. 649/SGV. NW. 237).

3.22 Die Aufgaben der Bewilligungsstelle obliegen den Bewilligungsbehörden, also den kreisfreien Städten, Großen kreisangehörigen Städten, der Stadt Dinslaken und für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden den Kreisen (§ 2 Abs. 1 des Wohnungsbauförderungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 1979 – GV. NW. S. 630/SGV. NW. 237). Abweichend von Satz 1 obliegen sie

- den Regierungspräsidenten und Oberfinanzdirektionen, wenn die öffentlichen Mittel im Zusammenhang mit Wohnungsfürsorgemitteln für Landesbedienstete bewilligt worden sind,
- den Regierungspräsidenten Düsseldorf und Köln bei Bergarbeiterwohnungen (§ 4 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen vom 22. Oktober 1979, GV. NW. S. 649/SGV. NW. 237).

3.3 Weitere Aufgaben der zuständigen Stellen

Den zuständigen Stellen obliegen ferner folgende Aufgaben (§ 3 Nummern 3, 4, 5, 7 und 8 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen vom 14. Januar 1969 – GV. NW. S. 103 –, zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. Januar 1979 – GV. NW. S. 10 –, SGV. NW. 237; ab 1. Januar 1981: § 2 Nummern 2, 3, 4, 5 und 6 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen vom 22. Oktober 1979, GV. NW. S. 649/SGV. NW. 237):

1. die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 26;
2. die Überwachung der Verpflichtungen, die nach dem Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetz, nach dem Wohnungsbindungsgesetz, nach den jeweils vereinbarten Schuldurkunden, Darlehns- oder Zuschußverträgen und nach den Auflagen des Bewilligungsbescheides hinsichtlich der Nutzung und Mietpreisbildung bei Wohnungen bestehen, die mit Mitteln aus dem Haushalt des Landes oder aus dem Wirtschaftsplan der Wohnungsbauförderungsanstalt gefördert worden sind, ausgenommen während des Bestehens eines Besetzungsrechts aufgrund von Wohnungsfürsorgemitteln;
3. die Ausstellung der Bescheinigung nach § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau (BergArbWoBauG);
4. die Aufgaben der zuständigen Stelle im Sinne des § 69 Abs. 3 Nummer 2 II. WoBauG;
5. die Aufgaben der zuständigen Behörde im Sinne des § 46 Abs. 3 des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG).

Zu § 4 Überlassung an Wohnberechtigte

4.1 Zu Absatz 2: Vermietung gegen Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung

Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung nur einem Wohnungsuchenden 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 Verfügungsberechtigte 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. Als geringfügig im Sinn von § 4 Abs. 2 S. 3 kann in der Regel eine Überschreitung um bis zu 5 qm Wohnfläche angesehen werden.

4.2 Zu Absatz 4: Besetzungsrechte

4.21 Der Verfügungsberechtigte ist nicht berechtigt, die Wohnung an einen Wohnungsuchenden seiner Wahl gemäß § 4 Abs. 2 und 3 zu überlassen, wenn ein öffentlich-rechtliches (§ 4 Abs. 4, § 46 Abs. 1 und 2 StBauFG) oder ein vertragliches Besetzungsrecht besteht und ausgeübt wird. Der zuständigen Stelle steht ein vertragliches Besetzungsrecht zu, wenn der Verfügungsberechtigte ihr vertraglich, insbesondere im Darlehensvertrag über öffentliche Mittel einer Gemeinde oder des Landes, das Recht eingeräumt hat, den Mieter der Wohnung zu bestimmen (z. B. aufgrund der Förderung nach Nr. 12 Abs. 2 WFB 1979). Die zuständige Stelle hat danach das Recht, nur einen Wohnungsuchenden als Mieter zu benennen; die Ausstellung einer Wohnberechtigungsbescheinigung ist nicht erforderlich, wenn das Besetzungsrecht von der zuständigen Stelle ausgeübt wird.

Sind die Aufgaben der zuständigen Stelle im Zuge der Funktionalreform von der Gemeinde auf den Kreis oder umgekehrt übergegangen, so stehen die öffentlich-rechtlichen Besetzungsrechte der jeweils zuständigen Stelle zu. Vertragliche Besetzungsrechte verbleiben dagegen der Körperschaft, der sie vertraglich eingeräumt worden sind.

4.22 Aufgrund eines öffentlich-rechtlichen oder vertraglichen Besetzungsrechts hat die zuständige Stelle Wohnungsuchende nach der sozialen Dringlichkeit zu benennen; bei gleicher Dringlichkeit soll die Dauer der Bewerbung, bei Genossenschaftswohnungen auch die Zugehörigkeit zur Genossenschaft berücksichtigt werden. Bei der Prüfung der Dringlichkeit ist darauf abzustellen, ob der Wohnungsuchende nach der Zahl seiner Familienangehörigen und der Größe seiner Wohnung unzureichend untergebracht ist. Dagegen ist eine Bewerbung nicht wegen der Höhe der Miete der gegenwärtig bewohnten Sozialwohnung als dringlich anzusehen; das gleiche gilt für die Höhe der Miete einer anderen Wohnung, die die Miete einer vergleichbaren Sozialwohnung nicht wesentlich übersteigt. Die zuständige Stelle darf einen Wohnungsuchenden nur benennen, wenn sie nach einer Prüfung annehmen kann, daß dieser 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.

Hat der Verfügungsberechtigte die Bezugsfertigkeit oder das Freiwerden unverzüglich gemäß § 4 Abs. 1 angezeigt, so hat die Bewilligungsbehörde möglichst frühzeitig, spätestens aber bis zur Bezugsfertigkeit oder bis zum Freiwerden, das Besetzungsrecht auszuüben oder auf die Ausübung für diesen Belegungsfall zu verzichten. Hat der Verfügungsberechtigte die Anzeige mindestens einen Monat vor der Bezugsfertigkeit oder dem Freiwerden erstattet, soll die zuständige Stelle zwei Wochen vor der Bezugsfertigkeit oder dem Freiwerden

den auf das Besetzungsrecht verzichten, sofern sie es bis dahin nicht ausgeübt hat.

4.3 Zu Absatz 5: Vermietung von Wohnungen für Angehörige des öffentlichen Dienstes

Zugunsten eines Wohnungsuchenden, bei dem die Voraussetzungen zur Erlangung einer Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 nicht erfüllt sind, darf das Besetzungsrecht nur ausgeübt werden, wenn die zuständige Stelle eine Freistellung erteilt hat.

4.4 Zu Absatz 8: Kündigungs- und Räumungsanordnung

Der Erlaß einer Kündigungs- oder Räumungsanordnung ist nur in Betracht zu ziehen, wenn weder dem Wohnungsinhaber eine Wohnberechtigungsbescheinigung noch dem Verfügungsberechtigten eine Freistellung erteilt werden kann; gegebenenfalls sind die Beteiligten zur Stellung von Anträgen und Vorlage der erforderlichen Nachweise aufzufordern. Die Kündigung oder Räumung soll angeordnet werden, wenn an der Vermietung der fehlbelegten Wohnung ein besonderes öffentliches Interesse besteht, insbesondere aufgrund ihrer Eignung oder öffentlichen Förderung für bestimmte, vorrangig zu versorgende Personengruppen, insbesondere kinderreiche Familien, ältere Personen, Schwerbehinderte. Andererseits soll von der Anordnung abgesehen werden, solange die Räumung für den Mieter oder seine Familienangehörigen eine Härte im Sinne der mietrechtlichen Sozialklausel (§ 556 a BGB) bedeuten würde. Von einer Anordnung ist ferner abzusehen, wenn die Nachwirkungsfrist nach §§ 15 Abs. 2 S. 2 oder 16 Abs. 3 in Lauf gesetzt ist. „Als bald“ im Sinne von § 4 Abs. 8 Satz 2 bedeutet eine Frist von 4 Monaten; eine Räumungsfrist nach Ablauf der Mietzeit rechnet hierbei nicht mit.

5 Zu § 5: Ausstellung der Wohnberechtigungsbescheinigung

5.1 Zu Absatz 1: Prüfung der Wohnberechtigung

5.11 Zu Absatz 1 Satz 1:

Antragsberechtigt ist nur der Wohnungsuchende. Eine Wohnberechtigungsbescheinigung kann auch Verlobten unter der Bedingung erteilt werden, daß aufgrund dieser Bescheinigung eine Wohnung nur bei gleichzeitiger Vorlage der Heiratsurkunde überlassen werden darf.

Anspruch auf eine Wohnberechtigungsbescheinigung haben auch Ausländer (einschließlich Staatenlose), wenn sie sich erlaubt im Bundesgebiet aufhalten (z. B. mit Aufenthaltserlaubnis, also nicht Asylbewerber); Familienangehörige dürfen hierbei nur berücksichtigt werden, wenn sie sich ebenfalls erlaubt im Bundesgebiet aufhalten. Anspruch auf eine Wohnberechtigungsbescheinigung haben dagegen nicht die Angehörigen der im Bundesgebiet stationierten ausländischen Streitkräfte und deren Familienangehörige (Artikel 13 Abs. 1 Satz 1 des Zusatzabkommens zum Nato-Truppenstatut vom 3. 8. 1959, BGBl. 1961 II S. 1183, 1218).

5.12 Zu Absatz 1 Satz 2 Buchstabe a:

Unwesentlich ist eine Überschreitung der Einkommensgrenze bis zu 5 v. H.

5.13 Zu Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b:

Der Wohnungswechsel liegt nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen nur dann im öffentlichen Interesse, wenn an der freizumachenden Wohnung nach ihrer Größe, Lage und Miete ein Interesse von wohnberechtigten Wohnungsuchenden besteht. Das öffentliche Interesse kann in der Regel auch nur dann angenommen werden, wenn die freizumachende Wohnung

- um mindestens einen Wohnraum oder 15 qm Wohnfläche größer als die gewünschte Wohnung ist oder

- um mindestens 1,- DM/qm Wohnfläche monatlich (einschließlich Umlagen, Zuschläge und Vergütungen) niedriger als die Miete der gewünschten Wohnung ist; hierbei sind in Kürze bevorstehende Mieterhöhungen zu berücksichtigen.

An der Freimachung einer Wohnung besteht kein Interesse, wenn die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ innerhalb von 3 Jahren entfallen wird, insbesondere die Nachwirkungsfrist nach §§ 15 Abs. 2, 16 Abs. 3 oder 17 in Lauf gesetzt ist. Voraussetzung für die Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung ist ferner, daß der Antragsteller die jetzige Wohnung berechtigterweise (aufgrund einer Wohnberechtigungsbescheinigung oder Benennung aufgrund eines Besetzungsrechts) bewohnt. Liegen die freizumachende und die gewünschte Wohnung nicht im Bereich der für die Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung zuständigen Stelle, so hat sich diese zuständige Stelle wegen der Prüfung des öffentlichen Interesses mit derjenigen zuständigen Stelle in Verbindung zu setzen, in deren Bereich die freizumachende Wohnung liegt.

5.14 Zu Absatz 1 Satz 2 Buchstabe c:

5.141 Einem Wohnungsuchenden, dessen Gesamteinkommen die Einkommensgrenze um mehr als 5 v. H. übersteigt, darf die Ausnahme-Wohnberechtigungsbescheinigung wegen einer besonderen Härte nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchst. c Halbsatz 1 nur bei Anlegung eines strengen Maßstabs erteilt werden. In der Regel kann eine besondere Härte nur anerkannt werden, wenn der Wohnungsuchende gerade an einer bestimmten Wohnung wegen ihrer Lage oder wegen ihrer Ausstattung (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 Härte muß auf Umständen beruhen, die nicht bereits nach Buchstaben a oder b des § 5 Abs. 1 Satz 2 oder nach § 25 II. WoBauG berücksichtigt worden sind. Die Ablehnung der Bescheinigung zum Bezug einer anderen öffentlich geförderten Wohnung begründet keine besondere Härte, wenn der Wohnungsuchende trotz Überschreitung der Einkommensgrenze seine bisherige öffentlich geförderte Wohnung weiterbewohnen könnte. Die besondere Härte muß auch die Zubilligung einer öffentlich geförderten Wohnung bei Aufrechterhaltung der ungekürzten Mietsubvention aus öffentlichen Mitteln erforderlich machen; anderenfalls ist der Wohnungsuchende auf eine Freistellung aus berechtigtem Interesse mit der Auflage laufender Ausgleichszahlungen zu verweisen. Die Ausnahme-Wohnberechtigungsbescheinigung darf nur mit vorheriger Zustimmung des Regierungspräsidenten erteilt werden.

5.142 Für einen Wohnungsuchenden, dessen Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nicht oder nicht um mehr als 5 v. H. übersteigt, kann eine Ausnahme-Wohnberechtigungsbescheinigung in Betracht kommen, wenn andere Voraussetzungen für die Ausstellung der Bescheinigung nicht vorliegen und von diesen Voraussetzungen nicht abgesehen werden kann aufgrund

- einer Genehmigung zur Überlassung an einen anderen Wohnberechtigten als einen Minderverdienenden nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2,
- einer Genehmigung zur Überschreitung der Wohnfläche nach § 4 Abs. 2 Satz 3 oder
- einer Freistellung von einem Vorbehalt zugunsten der Angehörigen eines bestimmten Personengruppes nach § 7 Abs. 1 Satz 3.

Bei einer derartigen Ausnahme-Wohnberechtigungsbescheinigung kann ein weniger strenger Maßstab als im Fall der Nummer 5.141 zugrundegelegt werden. Durch eine Ausnahme-Wohnberechtigungsbescheinigung kann insbesondere gestattet werden

- a) die Hinzunahme einer zweiten benachbarten Wohnung, wenn sie zur Beseitigung eines Woh-

nungsnotstandes dringend erforderlich ist und dadurch die angemessene Wohnungsgröße insgesamt nicht oder nicht wesentlich überschritten wird;

- b) die Überlassung von zwei benachbarten Wohnungen an eine kinderreiche Familie, wenn eine Wohnung angemessener Größe auch in absehbarer Zeit nicht zu finden ist und dadurch die angemessene Wohnungsgröße insgesamt nicht oder nicht wesentlich überschritten wird.

5.143 Wenn eine zum Haushalt gehörende Person, die nicht Familienangehörige ist, nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe c Halbsatz 2 berücksichtigt werden soll, ist diese Person auch bei der Ermittlung der Einkommensgrenze, des Gesamteinkommens und der angemessenen Wohnfläche anzurechnen; die Ausnahme-Wohnberechtigungsbescheinigung setzt voraus, daß das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nicht übersteigt. Eine Ausnahme-Wohnberechtigungsbescheinigung kommt hier nach z. B. für zwei nicht verheiratete Personen in Betracht, die schon längere Zeit einen gemeinsamen Haushalt führen, die Ehe jedoch wegen des Verlustes von Renten- oder Versorgungsansprüchen nicht eingehen. Im übrigen darf eine Ausnahme-Wohnberechtigungsbescheinigung für einen nicht nur aus Familienangehörigen bestehenden Haushalt nur erteilt werden, wenn die besondere Härte nur durch Zubilligung einer Sozialwohnung vermieden werden kann und der Vorrang von wohnberechtigten Familien gewahrt bleibt.

5.15 Zu Absatz 1 Satz 3:

Vom Wohnungsuchenden nicht zu vertretende Gründe für die verspätete Antragstellung sind anzunehmen, wenn der Wohnungsuchende aus Hinweisen des Vermieters (seines Beauftragten) oder einer Behörde (z. B. bei der Wohnungsvermittlung) nicht erkennen konnte, daß es sich bei der bezogenen Wohnung um eine Sozialwohnung handelt. Wenn die verspätete Antragstellung vom Wohnungsuchenden nicht zu vertreten ist, ist es nicht ausgeschlossen, auf Verlangen des Wohnungsuchenden dem nachträglich gestellten Antrag den Zeitpunkt der Antragstellung zugrunde zu legen.

5.16 Zu Absatz 1 Satz 4:

Der Ermittlung des Gesamteinkommens ist der RdErl. v. 1. 3. 1980 (SMBL. NW. 238) „Prüfung der Einkommensverhältnisse nach § 25 Zweites Wohnungsbaugesetz“ zugrunde zu legen.

5.17 Zu Absatz 1 Satz 6:

Der Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung ist insbesondere nicht gerechtfertigt,

- a) wenn nach der Lebenserfahrung zu erwarten ist, daß das Gesamteinkommen innerhalb von 2 Jahren die Einkommensgrenze um mehr als 25 v. H. übersteigen wird, insbesondere wegen Eintritt in das Berufsleben;
- b) wenn die Einkommensgrenze nur deshalb eingehalten wird, weil Verluste bei einer Einkunftsart mit Einkünften aus einer anderen Einkunftsart - auch zwischen mehreren zum Haushalt rechnenden Familienangehörigen - ausgeglichen worden sind;
- c) wenn ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied Vermögenssteuer zu entrichten hat, sofern dies nicht für die zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder eine besondere Härte bedeuten würde.

5.2 Zu Absatz 2: Angemessene Wohnungsgröße

5.21 Angemessen im Sinne von Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1 ist folgende Wohnungsgröße:

- a) für einen Alleinstehenden:
45 qm Wohnfläche;
- b) für einen Haushalt mit zwei Familienmitgliedern:
2 Wohnräume oder 60 qm Wohnfläche;

- c) für einen Haushalt mit drei Familienmitgliedern:
3 Wohnräume oder 75 qm Wohnfläche,

- d) für einen Haushalt mit 4 Familienmitgliedern:
4 Wohnräume oder 90 qm Wohnfläche.

Für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen erhöht sich die Wohnfläche um einen Raum oder 15 qm Wohnfläche. Die angegebene Zahl der Wohnräume ist zuzüglich Arbeitsküche (bis zu 15 qm) und Nebenräume zu verstehen.

5.22 Für junge Ehepaare, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat und deren Ehe noch nicht länger als fünf Jahre besteht, ist wegen des in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarfs aus persönlichen Gründen ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 15 qm zuzubilligen (§ 5 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2).

5.3 Allgemeine und gezielte Wohnberechtigungsbescheinigung

5.31 Eine allgemeine Wohnberechtigungsbescheinigung für eine nicht näher bezeichnete Wohnung ist unter den gesetzlichen Voraussetzungen nach dem Muster der Anlage 2 auszustellen; hierin ist die angemessene Wohnungsgröße sowie die Zugehörigkeit zu den Minderverdienenden und anderen bestimmten Personengruppen zu vermerken. Um die bestimmungsgemäße Belegung der Wohnung zu vereinfachen, soll die zuständige Stelle darauf hinwirken, daß die Bescheinigung gezielt für eine bestimmte Wohnung beantragt wird.

Anlage 2

5.32 Die gezielte Wohnberechtigungsbescheinigung für eine genau bezeichnete Wohnung ist nach dem Muster der Anlage 3 auszustellen, wenn sie unter den gesetzlichen Voraussetzungen

Anlage 3

- a) zur besseren Verteilung von Sozialwohnungen (§ 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b),
- b) zur Vermeidung von Härten (§ 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe c)
- c) unter Zubilligung zusätzlichen Wohnraums nach § 5 Abs. 2 Halbsatz 2 und Satz 3 oder
- d) aufgrund eines entsprechenden Antrags - unbeschadet des Anspruchs auf eine allgemeine Wohnberechtigungsbescheinigung -

erteilt wird. Sie darf ferner 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.

5.33 Eine Durchschrift der gezielten Wohnberechtigungsbescheinigung (Nr. 5.32) 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 einen Minderverdienenden (§ 4 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2),
- b) die Genehmigung zur geringfügigen Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße (§ 4 Abs. 2 Satz 3),
- c) die Freistellung von einem Vorbehalt zugunsten bestimmter Personengruppen oder von der Einhaltung der angemessenen Wohnungsgröße (§ 7 Abs. 1 Satz 3).

6 Zu § 6: Selbstbenutzung durch den Verfügungsberechtigten

6.1 Zu Absatz 1: Erfordernis der Genehmigung

6.11 Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung weiter benutzen will, die er als Mieter berechtigt (z. B. aufgrund einer Wohnberechtigungsbescheinigung) bezogen und während seiner Wohnzeit zu Eigentum erworben hat;

- 6.112 wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung benutzen will, die er von seinem Ehegatten oder im Erbweg von einem anderen Familienangehörigen erworben hat, sofern er in dieser Wohnung einen gemeinsamen Hausstand mit dem bisherigen Verfügungsberechtigten bis zu dessen Auszug oder Tod geführt hat (analog § 4 Abs. 7);
- 6.113 wenn die Stelle, die für den Bau der Wohnung Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes gewährt hat (Wohnungsfürsorgestelle) und zu deren Gunsten ein Besetzungsrecht besteht, das Besetzungsrecht zugunsten des Verfügungsberechtigten ausgeübt hat (analog § 4 Abs. 5).
- 6.12 Die Überlassung an Angehörige bedarf nach § 6 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 nur dann nicht der Genehmigung, wenn der Bauherr die Wohnung 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. Halbsatz 2 des § 6 Abs. 1 Satz 2 ist nur anzuwenden, wenn Kaufeigenheim, Trägerkleinsiedlung oder Kaufeigentumswohnung im eigenen Namen, aber für Rechnung bereits feststehender Bewerber errichtet worden sind.
- 6.2 **Zu Absatz 3: Hinzunahme der zweiten Wohnung des Familienheims**
Die Genehmigung setzt nach § 6 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 voraus, daß die Hauptwohnung für die Unterbringung des Familienhaushalts weder nach der Zahl ihrer Räume noch nach ihrer Wohnfläche angemessen ist. Die Genehmigung soll unter der (auflösenden) Bedingung erteilt werden (§ 6 Abs. 3 Satz 3), daß sie ungültig wird, wenn die Hauptwohnung wieder zur angemessenen Unterbringung des Familienhaushalts ausreichend ist (z. B. nach Wegzug der Kinder). Ist dieser Zeitpunkt voraussehbar, soll die Genehmigung - anstelle der Bedingung - auf diesen Zeitpunkt befristet werden.
- 6.3 **Zu Absatz 5: Genehmigung des Leerstehenlassens**
Wird das Leerstehenlassen für mehr als 3 Monate genehmigt, soll die Genehmigung unter der Auflage erteilt werden, daß der Verfügungsberechtigte für die 3 Monate übersteigende Dauer des Leerstehens eine Ausgleichszahlung von 2,- DM/qm Wohnfläche monatlich leistet; Nr. 7.224 gilt entsprechend. Hat die Wohnung vor der Erteilung der Genehmigung bereits leer gestanden, so ist diese Zeit bei der Berechnung der 3-Monatsfrist anzurechnen. Von der Auflage ist abzusehen, wenn das Leerstehenlassen zur Durchführung einer Modernisierung genehmigt wird.
- 7 **Zu § 7: Freistellung zugunsten von Nichtwohnberechtigten**
- 7.1 **Zu Absatz 1: Voraussetzungen der Freistellung**
- 7.11 Die Freistellung einer Wohnung aufgrund der wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1) kann erteilt werden, wenn ein berechtigter Wohnungsuchender für diese Wohnung wegen ihrer schlechten Verkehrslage, wegen der Größe der Wohnung, wegen der Höhe der geforderten preisrechtlich zulässigen Miete oder wegen sonstiger vom Eigentümer nicht zu vertretender Umstände nicht zu ermitteln ist.
- 7.12 Ein überwiegendes berechtigtes Interesse (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2) des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten (z. B. des Wohnungsuchenden) kann angenommen werden, wenn der Verfügungsberechtigte oder der Dritte dringende, sachlich gerechtfertigte Gründe geltend macht, die gegenüber dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung der Wohnungen für die Wohnberechtigten überwiegen. Bei der Prüfung ist ein strenger Maßstab anzulegen und grundsätzlich davon auszugehen, daß die durch Einsatz öffentlicher Mittel geschaffenen Wohnungen für die Wohnungsversorgung der

Wohnberechtigten zur Verfügung stehen müssen und demgegenüber das persönliche oder wirtschaftliche Interesse des Verfügungsberechtigten oder Dritten nicht vorrangig ist. Die Freistellung darf auch nur erteilt werden, wenn die anderweitige angemessene Unterbringung der bisherigen Bewohner sichergestellt ist. Das Interesse eines Arbeitgebers, insbesondere bei Werks- und werksgeforderten Wohnungen, rechtfertigt in der Regel nicht eine Freistellung zugunsten eines nichtberechtigten werksangehörigen Wohnungsuchenden. Sein Interesse kann jedoch überwiegen, wenn in der Wohnung Personal untergebracht werden soll, das wegen der Art seiner Tätigkeit, insbesondere wegen der ständigen Dienstbereitschaft auch außerhalb der Arbeitszeit in dem Gebäude bzw. seiner unmittelbaren Nähe wohnen muß (z. B. Wohnung für Hausmeister, Heimleiter, Wachpersonal).

7.2 **Zu Absatz 3: Befristung, Auflagen, Bedingung und Verfahren**

7.21 **Befristung**

Die Freistellung ist grundsätzlich zu befristen, und zwar in der Regel auf die Dauer der Nutzung durch den Nichtwohnberechtigten, 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 die Nachwirkungsfrist nach § 15 Abs. 2 Satz 2 oder 16 Abs. 3 in Lauf gesetzt ist.

7.22 **Auflagen**

7.221 Die Freistellung ist mit der Auflage zu verbinden, daß der Verfügungsberechtigte eine laufende Ausgleichszahlung in Höhe von 2 DM/qm Wohnfläche monatlich entrichtet (in Höhe der Ausgleichszahlung ist ein Zuschlag neben der Miete zulässig, vergleiche § 26 Abs. 4 NMV 1970).

Der Betrag der Ausgleichszahlung ist je nach Ausstattung und öffentlicher Förderung wie folgt zu differenzieren:

- a) Abschlag von 0,50 DM bei Wohnungen mit Kohleöfen oder ohne Bad,
- b) Abschlag von 1,- DM bei Wohnungen mit Kohleöfen und ohne Bad,
- c) Abschlag von 0,50 DM bei Wohnungen aus den Förderungsjahren 1948 bis 1959,
- d) Zuschlag von 0,50 DM bei Wohnungen aus den Förderungsjahren ab 1970.

7.222 Wird die Freistellung aufgrund der wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1) erteilt, kann die Ausgleichszahlung herabgesetzt werden, wenn und soweit die preisrechtlich zulässige Einzelmiete zuzüglich des Zuschlages für die Ausgleichszahlung die Vergleichsmiete übersteigt. Unter der Vergleichsmiete sind die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden, zu verstehen (vgl. § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974, BGBl. I S. 3604).

7.223 Die Auflage einer Ausgleichszahlung entfällt, wenn der Verfügungsberechtigte lediglich von der Einhaltung der angemessenen Wohnungsgröße, einem Vorrang für Minderverdienende oder einem Vorbehalt für Angehörige eines bestimmten Personenkreises freigestellt und die Wohnung von einem Wohnberechtigten bezogen wird. Sie entfällt ferner, wenn die Nachwirkungsfrist des § 15 Abs. 2 Satz 2 oder 16 Abs. 3 in Lauf gesetzt ist.

7.224 Die Ausgleichszahlung ist zugunsten der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf festzusetzen und mit einer Belehrung über den Rechtsbehelf des Widerspruchs zu versehen (§§ 58, 68 VwGO). Die zuständige Stelle hat der Wohnungsbauförderungsanstalt eine Durchschrift des unter Auflagen erteilten Ge-

nehmigungsbescheides zu übersenden und sie vom Eintritt der Unanfechtbarkeit zu unterrichten. Abweichend von Sätzen 1 und 2 ist die Ausgleichszahlung zugunsten der zuständigen Stelle festzusetzen, wenn die Freistellung solche Wohnungen betrifft, die ausschließlich oder überwiegend aus eigenen Mitteln der zuständigen Stelle gefördert worden ist.

7.23 Bedingungen

Unter der Bedingung nach § 7 Abs. 3 Satz 2 kann die Freistellung nur dann erteilt werden, wenn der Verfügungsberechtigte zuvor eine nicht-preisgebundene Ersatzwohnung angeboten hat. In dem (zivilrechtlichen) Vertrag über die Ersatzwohnung ist vorzusehen, daß der jeweilige Eigentümer auf die Geltendmachung eines berechtigten Interesses nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB verzichtet, und zwar auch für das Mietverhältnis, das bei Ablauf des Besetzungsrechtes besteht; ferner ist eine bestimmte Miete festzulegen und zu vereinbaren, daß Mieterhöhungen im Rahmen des MHG nur insoweit verlangt werden dürfen, als sich die Verhältnisse gegenüber dem Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages geändert haben; keinesfalls darf die Höchstdurchschnittsmiete nach der jeweiligen Fassung der Wohnungsbauförderungsbedingungen überschritten werden. Für die Ausübung des Besetzungsrechtes gilt Nr. 4.22 entsprechend; für den Fall, daß auf die Ausübung des Besetzungsrechtes für einen Belegungsfall verzichtet wird, hat sich der Eigentümer zu verpflichten, die Wohnung nur gegen Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung zu überlassen. Das Besetzungsrecht ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern. Wird die Freistellung unter der Bedingung der Stellung einer Ersatzwohnung erteilt, entfällt die Auflage von Ausgleichszahlungen.

7.24 Verfahren

Die Freistellung von einzelnen Wohnungen ist nur auf Antrag des Verfügungsberechtigten zu erteilen. In dem Freistellungsbescheid (§ 7 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1) ist die freigestellte Wohnung sowie die Bindung, von der freigestellt wird, genau zu bezeichnen. Die für die Freistellung maßgebenden Umstände sind aktenkundig zu machen. Eine Freistellung für Wohnungen bestimmter Art oder für bestimmte Gebiete nach § 7 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 darf nur mit meiner vorherigen Zustimmung erteilt werden.

8 Zu § 8: Kostenmiete

Wenn sich die gegenwärtig preisrechtlich zulässige Miete nicht aus den Unterlagen der zuständigen Stelle ergibt und diese daher nicht die Auskunft nach § 8 Abs. 4 Satz 2 erteilen kann, hat sie die preisrechtlich zulässige Miete von amtswegen zu ermitteln, wenn Anlaß zu der Annahme besteht, daß das preisrechtlich zulässige Entgelt (§ 8 a Abs. 7) nicht nur geringfügig überschritten oder eine unzulässige einmalige Leistung (§ 9) erhoben wird. Etwaige Anträge von Vermietern auf Zustimmung zu Mieterhöhungen sollen nicht mit der Begründung abgelehnt werden, daß die Erhöhung nicht genehmigungspflichtig sei; vielmehr ist die Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete nachzuprüfen und dem Vermieter gegebenenfalls mitzuteilen, daß gegen die Erhebung einer bestimmten Miete keine Bedenken erhoben werden.

8 a Zu § 8 a: Ermittlung der Kostenmiete

Zu Absatz 4: Genehmigung von Mieterhöhungen

- 8 a. 1 Genehmigungsbefähigt ist nach § 8 a Abs. 4 Satz 1 die Mieterhöhung, welche auf einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen beruht, die nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung (bzw. der Schlußabrechnungsanzeige), spätestens jedoch bis zu 2 Jahren nach der Bezugsfertigkeit eingetreten ist (ausgenommen bei Erhöhung der Betriebskosten gemäß § 4 Abs. 3 NMV 1970). Wird die Schlußab-

rechnung (bzw. die Schlußabrechnungsanzeige) erst nach dem Ablauf von 2 Jahren seit der Bezugsfertigkeit anerkannt und wird hierbei eine Erhöhung der laufenden Aufwendungen festgestellt, so bedarf die Mieterhöhung der Genehmigung, soweit sie auf einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen beruht, die bis zu 2 Jahren seit der Bezugsfertigkeit eingetreten ist. Die Zweijahresfrist beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem sämtliche Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit bezugsfertig geworden sind.

Für die Genehmigung ist der Vordruck der Anlage 4 zu verwenden.

- 8 a. 2 Die Rückwirkung nach § 8 a Abs. 4 Satz 2 tritt kraft Gesetzes ein, jedoch soll die Bewilligungsbehörde in ihrem Bescheid den Zeitpunkt feststellen, von dem an die genehmigte höhere Miete nachgefordert werden darf (Rückwirkungsfrist). Hat sich die Höhe der Aufwendungen während der Rückwirkungsfrist geändert, so ist im Genehmigungsbescheid anzugeben, welche Durchschnittsmieten für welche Zeiträume preisrechtlich zulässig sind. Zu dem Antrag gehören als prüffähige Unterlagen

1. eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung oder - sofern sich lediglich die laufenden Aufwendungen geändert haben - eine Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung (§ 39a Abs. 1 II. BV),
2. Nachweis über Veränderungen in der Aufstellung der Finanzierungsmittel und Belege über die Erhöhung von Kapital- und Betriebskosten und
3. eine Erläuterung der Umstände, auf denen die Erhöhung der laufenden Aufwendungen beruht.

Haben die prüffähigen Unterlagen dem Antrag nicht beigelegt, so ist die Rückwirkungsfrist nach dem Zeitpunkt zu berechnen, zu dem die Unterlagen nachträglich eingegangen sind. Wenn eine Genehmigung der Mieterhöhung nicht in vollem beantragten Umfang möglich ist (z. B. wegen Fehlers einzelner Nachweise), soll die Bewilligungsbehörde vorab eine Mieterhöhung um den Teilbetrag genehmigen, der durch die vorgelegten prüffähigen Unterlagen nachgewiesen ist. Um Miethöhenforderungen möglichst gering zu halten, hat die Bewilligungsbehörde über Anträge auf Genehmigung von Mieterhöhungen baldmöglichst, spätestens innerhalb von 3 Monaten zu entscheiden.

- 8 a. 3 Die Genehmigung der preisrechtlich zulässigen Miete nach § 72 Abs. 1 II. WoBauG, §§ 8 a Abs. 4 und 8 b Abs. 2 WoBindG und §§ 5 a, 7 Abs. 1 und 2, 8 Abs. 1 und 15 Abs. 5 NMV 1970, die Genehmigung zum Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete nach § 8 Abs. 3 Satz 2 WoBindG und § 15 Abs. 1 bis 3 NMV 1970 sowie die Zustimmung nach § 8 b Abs. 2 WoBindG und §§ 2 Abs. 5 und 6, 8 Abs. 2 Satz 4, 11 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 7 und 22 Abs. 3 II. BV sind Verwaltungsakte mit Doppelwirkung, die zugleich den Vermieter begünstigen und den Mieter belasten (im Fall des § 8 b Abs. 2 gegebenenfalls einzelne Mieter begünstigen und andere Mieter belasten, im Fall des § 7 NMV 1970 gegebenenfalls umgekehrt den Mieter begünstigen und den Vermieter belasten). Der Betroffene - in aller Regel der Mieter - ist deshalb berechtigt, den ihn belastenden Genehmigungsbescheid mit Widerspruch und Klage im Verwaltungsrechtsweg anzufechten. Die Mietpreisgenehmigung wird mit Bekanntgabe an den Vermieter wirksam, die Bekanntgabe auch an den Mieter ist nicht erforderlich (OVG Münster vom 7. 6. 1971, ZMR 1972, 34). Wenn die Bewilligungsbehörde den Bescheid nur dem Vermieter bekanntgibt, wird die Anfechtungsfrist des § 58 Abs. 2 VwGO gegenüber dem betroffenen Mieter nicht in Lauf gesetzt und der Bescheid gegenüber dem Mieter nicht unanfechtbar (BVerwG v. 14. 2. 1969, DVBl. 1969, 362).

- 8 a. 4 Wird ein Fehler in einer Mietpreisgenehmigung und der zugrundeliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung festgestellt, so ist die Genehmigung wie folgt zu berichtigen:

- 8 a. 41 Von amtswegen ist eine Berichtigung mit Wirkung für die Zukunft in aller Regel geboten, wenn nicht ausnahmsweise der Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes zu beachten ist. Eine Ausnahme von der Regel ist gegeben, wenn im Einzelfall im Hinblick auf die besonderen Umstände die Berichtigung für die Zukunft einen Verstoß gegen Treu und Glauben darstellen würde (z. B. wenn der Begünstigte im Vertrauen auf die Richtigkeit des Bescheides eine einschneidende und dauernde Umstellung seiner gesamten Lebensverhältnisse vorgenommen hat oder wenn er langfristige Verbindlichkeiten eingegangen ist, von denen er sich nicht plötzlich lösen kann (OVG Münster v. 16. 2. 1970, FWW 1970, 486, und vom 19. 10. 1973 - XIV A 580/71 -). Mit Wirkung für die Vergangenheit kann von amtswegen eine Berichtigung aus Gründen des Vertrauensschutzes nicht vorgenommen werden (OVG Münster v. 30. 8. 1971, ZMR 1972, 91). Auf Vertrauensschutz kann sich nicht berufen, wer die Fehlerhaftigkeit des Bescheides erkannt hat (OVG Münster vom 17. August 1973, DWW 1974 S. 165).
- 8 a. 42 Auf Widerspruch eines Betroffenen, dem gegenüber die Mietpreisgenehmigung noch nicht unanfechtbar geworden ist, ist eine Berichtigung mit Wirkung für die Vergangenheit und die Zukunft geboten. Die Anfechtung durch einen Betroffenen beseitigt den Vertrauensschutz in der Regel mit Wirkung für die Vergangenheit (OVG Münster vom 30. 8. 1971, ZMR 1972, 91).
- 12 **Zu § 12: Zweckentfremdung und bauliche Veränderung**
- 12.1 Das überwiegende berechnete Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten (§ 12 Abs. 3 S. 1) ist gemäß Nr. 7.12 zu prüfen.
- 12.2 Die Genehmigung ist nach § 12 Abs. 1 und 2 mit folgenden Auflagen zu verbinden:
- 12.21 Die Genehmigung ist unter der Auflage zu erteilen, daß die für die Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne Ablösungsvergünstigung zurückgezahlt, die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel nicht mehr in Anspruch genommen werden und der gegebenenfalls bei der Ablösung gewährte Schuldnachlaß erstattet wird sowie eine Abstandssumme von 200,- DM/qm Wohnfläche entrichtet wird.
- 12.22 Von der Auflage einer Abstandssumme ist abzusehen,
- 12.221 wenn die Genehmigung ausschließlich mit Rücksicht auf öffentliche Interessen erteilt wird (z. B. Abbruch für Straßenbauvorhaben), also nicht auch privaten wirtschaftlichen Interessen dient (z. B. Arztpraxis);
- 12.222 wenn die Wohnung wegen erheblicher baulicher Mängel nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, die Mängel nicht auf unterlassener Instandhaltung beruhen und eine Modernisierung unwirtschaftlich wäre;
- 12.223 wenn der Verfügungsberechtigte gemäß § 12 Abs. 3 Satz 3 eine Ersatzwohnung zur Verfügung stellt; Nummer 7.23 gilt entsprechend mit der Maßgabe, daß die Ersatzwohnung zum Erstbezug zur Verfügung zu stellen ist; bei der Genehmigung eines Abbruchs ist das Besetzungsrecht für die Dauer von 15 Jahren einzuräumen.
- 12.23 Die Abstandssumme kann herabgesetzt werden,
- 12.231 wenn die Eigenschaft der Wohnung als öffentlich gefördert innerhalb von weniger als 5 Jahren entfallen wird, und zwar auf einen Betrag von 20% für jedes volle Kalenderjahr der restlichen Nachwirkungsfrist;
- 12.232 wenn die Genehmigung zum Abbruch von Wohnungen erteilt wird, die nur mit Übergangsbeihilfen oder Instandsetzungsdarlehen gefördert wurden, und zwar auf den Ursprungsbetrag dieser Darlehen;
- 12.233 soweit der Lebensunterhalt des Antragstellers durch die Zahlung der Abstandssumme gefährdet würde.
- 12.24 Wird die Genehmigung einer Zweckentfremdung auf längstens 4 Jahre befristet, ist abweichend von Nr. 12.21 zur Auflage zu machen, daß der Verfügungsberechtigte eine laufende Ausgleichszahlung von 4,- DM/qm zweckentfremdeter Wohnfläche monatlich entrichtet. Der Betrag der Ausgleichszahlung ist je nach Ausstattung und öffentlicher Förderung zu differenzieren; Nummer 7.221 Satz 2 gilt entsprechend.
- 12.25 Wird die Genehmigung einer Zweckentfremdung ausschließlich mit Rücksicht auf öffentliche Interessen zugunsten von sozialen Einrichtungen erteilt, die zur sozialen Betreuung der Bewohner einer öffentlich geförderten Wohnanlage dringend erforderlich sind (z. B. Kommunikationsräume, Räume für die Betreuung von Kindern und alten Menschen, für die Erledigung von Schularbeiten unter Aufsicht, Zusammenkünfte von Jugendlichen und Erwachsenen sowie für Sprechstunden und Beratungen durch Behörden, Wohlfahrtsverbände, Kirchengemeinden o.ä.), so ist abweichend von den Nummern 12.21 und 12.24 für die Dauer der Genehmigung von finanziellen Auflagen abzusehen. Die Genehmigung ist in der Regel auf 5 Jahre zu befristen; Verlängerung ist zulässig.
- Über jede erteilte Zweckentfremdungsgenehmigung ist dem Regierungspräsidenten unter Angabe der Wohnung, des Zwecks und der Gründe zum 1. 2. eines jeden Kalenderjahres für das abgelaufene Kalenderjahr zu berichten.
- 12.26 Abstandssummen und Ausgleichszahlungen sind zugunsten der Wohnungsbauförderungsanstalt festzusetzen; Nummer 7.224 gilt entsprechend.
- 14 **Zu § 14: Einbeziehung von Zubehörräumen, Wohnungsvergrößerung, Umbau**
- 14.1 **Zu Absatz 1: Einbeziehung von Zubehörräumen**
- 14.11 Auf die Genehmigung der Bewilligungsbehörde besteht kein Rechtsanspruch; sie kann auch ohne Antrag des Verfügungsberechtigten erteilt werden. Sie gilt nicht dadurch als erteilt, daß die Bewilligungsbehörde gemäß § 7 Abs. 1 oder 2 NMV 1970 für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes einschließlich der ausgebauten Räume eine neue Durchschnittsmiete genehmigt. Sie wird nicht durch die Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde ersetzt.
- 14.12 Die Genehmigung zum Ausbau ist zu erteilen, wenn im Fall der Ablehnung der Genehmigung die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung, die nach § 7 Abs. 1 oder 2 NMV 1970 für sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen einschließlich der durch Ausbau geschaffenen Räume aufzustellen ist, zu einer Erhöhung der Durchschnittsmiete führen würde (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 3 NMV 1970). Im übrigen kann die Genehmigung erteilt werden,
- a) wenn für den Ausbau Zubehörräume in Anspruch genommen werden, die nicht zur Mindestausstattung im Sinne von § 40 Abs. 1 II. WoBauG rechnen,
- b) wenn für den Ausbau zur Mindestausstattung rechnende Zubehörräume in Anspruch genommen, jedoch andere Räume als Zubehörräume geschaffen oder zur Verfügung gestellt werden oder
- c) wenn die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes aufgrund des Darlehens- oder Zuschußvertrages nicht durchgesetzt werden kann, insbesondere wegen Rückzahlung der öffentlichen Mittel.
- 14.2 **Zu Absatz 2: Wohnungsvergrößerung**
- Die Vergrößerung einer Wohnung im Sinne des § 14 Abs. 2 liegt vor,
- a) wenn durch Aufstockung oder Anbau weiterer Wohnraum neu geschaffen und mit einer öffent-

- lich geförderten Wohnung zu einer Wohnungseinheit verbunden wird,
- b) wenn eine öffentlich geförderte Wohnung mit anderem bereits vorhandenem Wohnraum (Altbau, freifinanzierter oder steuerbegünstigter Neubau) zu einer Wohnungseinheit verbunden wird,
- c) wenn im Dach- oder Kellergeschoß Wohnräume ausgebaut werden, die Bestandteil der öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes sind,
- d) wenn einzelne öffentlich geförderte Wohnräume, die von einer öffentlich geförderten Wohnung abgetrennt oder als solche gefördert wurden, mit anderem Wohnraum zu einer Wohnung verbunden werden (in Verbindung mit § 19 Abs. 1).
- 16 Zu § 16: Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung**
- 16.1 Zu Absatz 1: Rückzahlung und Nachwirkungsfrist**
- 16.11** Die Rückzahlung ist vorzeitig, wenn die Darlehen aus öffentlichen Mitteln abweichend von den Tilgungsbedingungen zu einem früheren Zeitpunkt getilgt worden sind. Eine Beschleunigung der Tilgung entspricht auch dann den Tilgungsbedingungen, wenn sie auf besonderen vertraglichen Vereinbarungen beruht (z. B. Erhöhung des Zins- oder Tilgungssatzes nach Tilgung von Vorlasten, Erhöhung des Zinssatzes nach § 18 a).
- 16.12** Die Rückzahlung ist vollständig, wenn alle für die Wohnung bewilligten Darlehen aus öffentlichen Mitteln getilgt sind, also nicht nur das öffentliche Baudarlehen, sondern auch Familienzusatzdarlehen, Eigenkapitalbeihilfen, Annuitäts- und Aufwendungsdarlehen, auch wenn die Darlehen von verschiedenen Gläubigern (Wohnungsbauförderungsanstalt und Gemeinde) gewährt worden sind. Zur vollständigen Rückzahlung gehört außer der Tilgung der Hauptsumme auch die Tilgung der Nebenforderungen auf Zinsen, Kosten und Verwaltungskostenbeiträge.
- 16.13** Die Rückzahlung wird ohne rechtliche Verpflichtung erbracht, wenn der Schuldner zu einer vorzeitigen Tilgung dem Gläubiger gegenüber nicht verpflichtet ist. Zur vorzeitigen Rückzahlung ist der Schuldner zum Beispiel aufgrund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder des Darlehensvertrages verpflichtet (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Buchst. b). Kann der Gläubiger nach dem Darlehensvertrag eine vorzeitige Rückzahlung wegen Vertragsverstoßes erst nach einer Kündigung fordern, so entsteht die Verpflichtung zur Rückzahlung erst mit der Kündigung, nicht schon mit dem Verstoß.
- 16.14** Wenn neben dem Darlehen Aufwendungszuschüsse oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden sind (kombinierte Förderung), so bestehen die Bindungen nach § 16 Abs. 1 Satz 2 und § 15 Abs. 1 Satz 2 auch dann fort, wenn die Nachwirkungsfrist aufgrund der Rückzahlung der Darlehen nach § 16 Abs. 2 oder 3 entfällt oder abgekürzt wird.
- 16.2 Zu Absatz 2: Rückzahlung von Kleindarlehen**
Ist die Zahl der in einem Gebäude enthaltenen Wohnungen nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel durch Zusammenfassung oder Teilung von Wohnungen verändert, so ist bei der Berechnung des Förderungsbetrages nur dann von der veränderten Zahl der Wohnungen auszugehen, wenn die Bewilligungsbehörde der baulichen Änderung zugestimmt hat.
- 16.3 Zu Absatz 3: Abkürzung der Nachwirkungsfrist**
- 16.31** Eine Wohnung ist nicht vermietet im Sinne von § 16 Abs. 3 Nr. 1, wenn sie vom Eigentümer bewohnt wird, leersteht oder – auch mietweise – zweckentfremdet wird. Hierfür ist es unerheblich, ob die jeweilige Nutzung der Wohnung den Vorschriften des WoBindG entspricht.
- 16.32** Die Anzeige des Vermieters gegenüber dem Mieter nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 und Satz 6 ist nur dann vollständig, wenn sie enthält:
- a) die Mitteilung von der Rückzahlung der öffentlichen Mittel und deren Zeitpunkt,
 - b) die Aufforderung, innerhalb von 4 Monaten der zuständigen Stelle die Fortdauer der Wohnberechtigung nachzuweisen, und
 - c) den Hinweis, daß bei nicht fristgerechtem Nachweis der Fortdauer der Wohnberechtigung die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt und nicht mehr der gesetzlichen Mietpreisbindung unterliegt.
- Hat der Vermieter eine unvollständige Anzeige abgegeben, genügt nicht eine Nachholung der unterbliebenen Angaben, vielmehr ist eine neue vollständige Anzeige – innerhalb der Frist nach Nummer 16.33 – erforderlich.
- 16.33** Eine Anzeige nach § 16 Abs. 3 Nummer 2 und Satz 6 (Nr. 16.32) kann in der Regel als unverzüglich nur angesehen werden, wenn sie innerhalb von 2 Monaten seit der Rückzahlung abgegeben wird. Wird die unverzügliche Abgabe der Anzeige versäumt, ist ihre Nachholung nicht möglich; bei vermieteten Wohnungen ist sodann der Endtermin nach § 16 Abs. 1 zu bestimmen.
- 16.34** Zu dem Nachweis des Vermieters nach § 16 Abs. 3 Satz 7 gehört:
- a) die Rückzahlung der Darlehen aus öffentlichen Mitteln entsprechend den Voraussetzungen des Absatzes 1,
 - b) der Zeitpunkt der Rückzahlung,
 - c) die Nutzung der Wohnung, bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen die Nutzung jeder einzelnen Wohnung (z. B. Name des Mieters, Eigennutzung, Leerstand, Zweckentfremdung),
 - d) Durchschrift der Anzeige gegenüber dem Mieter,
 - e) Angabe des Zeitpunkts des Zuganges bei dem Mieter, im Zweifelsfalle weiterer Nachweis, z. B. durch Empfangsbekanntnis.
- Die Vorlage der Nachweise kann in der Regel als unverzüglich angesehen werden, wenn der Vermieter die einzelnen Unterlagen (z. B. Quittung über die Rückzahlung, Durchschrift der Anzeige) innerhalb von 2 Monaten seit Eingang bei dem Vermieter der zuständigen Stelle zugeleitet hat. Die Versäumung der Frist ist unschädlich, wenn die zuständige Stelle von anderer Seite (z. B. Wohnungsbauförderungsanstalt, Mieter) Kenntnis von den erheblichen Tatsachen erhalten hat. Wenn die Nachweise der zuständigen Stelle nicht rechtzeitig zugehen, ist der Endtermin nach § 16 Abs. 1 zu bestimmen.
- 16.4 Zu Absatz 4: Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf**
In den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, die durch die Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf vom 24. Juni 1980 (GV. NW. S. 675/SGV. NW. 237) bestimmt worden sind, gilt die Abkürzung der Nachwirkungsfrist nach §§ 15 Abs. 2 S. 2 und 16 Abs. 3 nicht für
- Miet- und Genossenschaftswohnungen und
 - Eigentumswohnungen, die durch Umwandlung öffentlich geförderter Mietwohnungen entstanden sind, es sei denn, daß sie von dem von der Umwandlung betroffenen Mieter erworben worden sind.
- Zu den Miet- und Genossenschaftswohnungen zählen nicht zweite Wohnungen in Eigenheimen (§ 9 Abs. 3 II. WoBauG).
- 16.5 Zu Absatz 5: Nachzahlung des Schuldnachlasses**
Die Nachzahlung wird auch dann ohne rechtliche Verpflichtung geleistet, wenn die Ablösung widerrufen, jedoch das dadurch wieder aufgelebte Darle-

hen nicht zur sofortigen Rückzahlung gekündigt ist. Wird das wieder aufgelebte Darlehen planmäßig oder nach fristloser Kündigung vorzeitig zurückgezahlt, richtet sich der Endtermin nach § 15 Abs. 1. Wird der wirksame Widerruf des Schuld-nachlasses im Einvernehmen zwischen Gläubiger und Schuldner aufgehoben, beginnt eine neue Nachwirkungsfrist.

16.6 Zu Absatz 6: Rückzahlung bei Miet- und Genossenschaftswohnungen

Bei Miet- und Genossenschaftswohnungen sind die Rechtsfolgen nach § 16 Abs. 1 bis 4 davon abhängig, daß die öffentlichen Mittel für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes zurückgezahlt werden, wenn sie

- einheitlich für mehrere Gebäude bewilligt worden sind (Wirtschaftseinheit), oder
- für mehrere Wohnungen eines Gebäudes – auch durch mehrere selbständige Bewilligungsbescheide (z. B. bei stufenweisem Wiederaufbau) – bewilligt worden sind.

16.7 Zu Absatz 7: Rückzahlung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Bei Eigentumswohnungen genügt die Rückzahlung des auf die einzelne Wohnung entfallenden Anteils nach § 16 Abs. 7 Satz 2 auch dann, wenn die Eigentumswohnung durch Umwandlung einer Mietwohnung entstanden war.

16.8 Zu Absatz 8: Nachweis der Wohnberechtigung

Die Fortdauer der Wohnberechtigung im Sinne des § 16 Abs. 8 ist durch eine Einkommenserklärung nach dem RdErl. v. 1. 3. 1980 (SMBL. NW. 238) „Prüfung der Einkommensverhältnisse nach § 25 II. Wohnungsbaugesetz“ nachzuweisen und nach Maßgabe dieser Bestimmungen zu prüfen. Dies gilt auch für Mieter von Bergarbeiterwohnungen.

18 Zu § 18: Bestätigung über die Eigenschaft „öffentlich gefördert“

18.1 Die Bestätigung nach § 18 Abs. 1 ist von amtswegen zu erteilen, sobald die planmäßige Beendigung der Bindungen (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe a, Absätze 2 und 3) eingetreten ist oder die Voraussetzungen für eine künftige vorzeitige Beendigung der Bindungen (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe b und Absatz 2, §§ 16 und 17) erfüllt sind. Sind die öffentlichen Mittel nach Maßgabe von § 16 Abs. 1 zurückgezahlt worden, ist abzuwarten, ob der Verfügungsberechtigte die Nachweise für eine Abkürzung der Nachwirkungsfrist nach § 16 Abs. 3 beibringt, bevor der Ablauf der Nachwirkungsfrist als Endtermin der Bindungen bestätigt wird (ausgenommen im Fall von § 16 Abs. 2). Im Falle des § 16 sind für die Bestätigung die Formblätter der Anlagen 5 und 6 zu verwenden.

Anlagen
5 und 6

18.2 Die Bestätigung hat keine rechtsbegründende Wirkung. Ist ein unrichtiger Zeitpunkt als Endtermin bestätigt worden, so endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ dennoch zu dem Zeitpunkt, der sich bei richtiger Anwendung der §§ 15 bis 17 ergibt. Eine unrichtige Bestätigung ist zu berichtigen.

18.3 Hat sich die Rechtslage nach Abgabe der Bestätigung im Einzelfall geändert (z. B. durch einen Widerruf der Ablösung nach § 69 Abs. 3 II. WoBauG, durch Nachzahlung des Schuld-nachlasses), ist von amtswegen die Bestätigung aufzuheben und eine neue Bestätigung zu erteilen, sobald der neue Endtermin voraussehbar ist. Hat sich die Rechtslage nach Abgabe der Bestätigung allgemein geändert (z. B. durch Änderung der §§ 15 und 16 aufgrund des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1980) ist die Bestätigung nur auf Antrag des Verfügungsberechtigten zu berichtigen.

18.4 Das Finanzamt erhält für die Zwecke der Einheitsbewertung eine Durchschrift der Bestätigung.

22 Zu § 22: Bergarbeiterwohnungen

22.1 Zu Absatz 1: Anwendungsbereich

Aufgrund der Verordnung über die Erweiterung des Anwendungsbereiches des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau (BergArbWoBauG) gelten § 22 und das BergArbWoBauG auch für diejenigen Wohnungen, die für Arbeitnehmer des Kohlenbergbaues mit öffentlichen Mitteln im Sinne des I. und II. WoBauG gefördert und für die Mittel des Treuhandvermögens nicht gewährt worden sind.

22.2 Zu Absatz 2: Wohnberechtigung

Die Wohnberechtigungsbescheinigung bzw. Bezugsgenehmigung ist – ohne Prüfung der Einkommensverhältnisse – zu erteilen, wenn der Haushaltsvorstand wohnberechtigt nach § 4 Abs. 1 Buchstaben a, b oder c BergArbWoBauG ist oder ein zum Haushalt gehörendes Familienmitglied wohnberechtigt nach § 4 Abs. 1 Buchstabe a BergArbWoBauG ist. Im übrigen gelten für die Ausstellung der Wohnberechtigungsbescheinigung und für die Erteilung der Bezugsgenehmigung die Vorschriften der §§ 5 und 6 (Nummern 5 und 6). Für die allgemeine Wohnberechtigungsbescheinigung nach Nummer 5.31 ist der Vordruck der Anlage 7 zu verwenden. Die gezielte Bescheinigung nach Nummer 5.32 ist nach dem Muster der Anlage 3 zu erteilen.

Anlage 7

25 Zu § 25: Maßnahmen bei Gesetzesverstößen

25.1 Zu Absatz 1: Festsetzung von Geldleistungen

25.11 Geldleistungen haben den Zweck, den Schaden der öffentlichen Hand auszugleichen, der ihr durch einen Verstoß, insbesondere eine bestimmungswidrige Nutzung einer Sozialwohnung entsteht. Der Schaden besteht in dem Aufwand an öffentlichen Mitteln, die zur Förderung einer neuen Sozialwohnung erforderlich sind, die anstelle der bestimmungswidrig verwendeten Wohnung der wohnberechtigten Bevölkerung zur Verfügung gestellt wird. Im Einzelfall ist er unterschiedlich je nach dem Wohnwert der bestimmungswidrig verwendeten Wohnung und der Höhe der hierfür eingesetzten öffentlichen Mittel.

25.12 Aufgrund dieser Erwägungen sind Geldleistungen in folgender Höhe je Quadratmeter Wohnfläche monatlich festzusetzen:

25.12.1 0,50 bis 1,- DM, wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung zwar gegen Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung überlassen, jedoch die angemessene Wohnungsgröße, einen Vorrang für Minderverdienende oder einen Vorbehalt für Angehörige bestimmter Personenkreise nicht beachtet oder wenn der Verfügungsberechtigte gegen die Anzeigepflichten nach § 4 Abs. 1 oder 6 verstoßen hat;

25.12.2 3,- DM, wenn der Verfügungsberechtigte eine Wohnung ohne Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung oder entgegen einem Besetzungsrecht überlassen hat oder ohne Genehmigung selbst benutzt hat,

25.12.3 5,50 DM, wenn der Verfügungsberechtigte eine Wohnung ohne Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken verwendet oder durch bauliche Veränderungen für Wohnzwecke ungeeignet gemacht hat oder leerstehen läßt;

25.12.4 in Höhe des überhöhten preisrechtlich unzulässigen Betrages, wenn der Verfügungsberechtigte ein preisrechtlich unzulässiges Entgelt oder eine unzulässige einmalige Leistung erhoben hat.

25.13 Die in Nummern 25.122 und 25.123 genannten Beträge sind wie folgt zu differenzieren:

- a) Abschlag von 0,50 DM bei Wohnungen mit Kohleöfen oder ohne Bad;

- b) Abschlag von 1,- DM bei Wohnungen mit Kohleöfen und ohne Bad;
- c) Abschlag von 0,50 DM bei Wohnungen aus den Förderungsjahren 1948–1959;
- d) Zuschlag von 0,50 DM bei Wohnungen aus den Förderungsjahren ab 1970.
- 25.14 Die Geldleistungen sind in Höhe eines bestimmten Betrages durch einen öffentlich-rechtlichen Leistungsbescheid zugunsten der zuständigen Stelle festzusetzen. Sie sind für einen auf volle Kalendermonate abgerundeten Zeitraum zu berechnen, während dessen der Verstoß besteht. Dauert der Verstoß bei Erlaß des Bescheides noch an, sind Geldleistungen in Höhe
- a) des sofort fälligen Betrages, der für die vergangene Dauer des Verstoßes bis zum Ende des Monats vor Erlaß des Leistungsbescheides geschuldet wird, und
- b) des künftig monatlich während der Dauer des Verstoßes geschuldeten Betrages
- festzusetzen; zugleich ist der Verfügungsberechtigte aufzufordern, den Betrag zu a) innerhalb eines Monats und die Monatsbeiträge zu b) künftig jeweils am 31. 3., 30. 6., 30. 9. und 31. 12. zu zahlen. In den Bescheid ist eine Belehrung über den Rechtsbehelf des Widerspruchs aufzunehmen (§§ 58, 68 VwGO); bei erheblichen, noch andauernden Verstößen kann die sofortige Vollziehung nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO angeordnet werden. Sind in dem Bescheid Geldleistungen für eine künftige Zeit festgesetzt worden, ist der Bescheid mit Wirkung von dem Zeitpunkt an wieder aufzuheben, zu dem der gesetzmäßige Zustand wieder hergestellt ist oder die Wohnung die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ verloren hat.
- 25.2 **Zu Absatz 2: Kündigung von Darlehen, Rückforderung von Aufwendungs- und Zinszuschüssen**
- Bei Verstößen gegen andere Vorschriften als gegen § 12 soll von den Maßnahmen nach § 25 Abs. 2 nur Gebrauch gemacht werden, wenn es sich um schwerwiegende Verstöße handelt und mit einer Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Zustandes nicht zu rechnen ist. Soweit diese Maßnahmen hiernach geboten sind, hat die zuständige Stelle die darlehnsverwaltende Stelle zu unterrichten; Durchschrift des Bescheides über die Festsetzung von Geldleistungen ist beizufügen. Die darlehnsverwaltende Stelle entscheidet, ob und welche Maßnahmen durchzuführen sind. Vor einer Kündigung ist der Darlehensschuldner auf den Verstoß und das Kündigungsrecht hinzuweisen und ihm Gelegenheit zur vorzeitigen Rückzahlung zu geben.
- 25.3 **Zu Absatz 3: Verzicht von Maßnahmen aus Billigkeitsgründen**
- Ein völliger oder teilweiser Verzicht nach § 25 Abs. 3 kommt nur aus schwerwiegenden Gründen in Betracht, die jeweils aktenkundig und für eine Nachprüfung belegt sein müssen. Außer im Fall des § 25 Abs. 3 Satz 2 kann auf Maßnahmen verzichtet werden,
- 25.31 wenn der Verfügungsberechtigte lediglich gegen die Anzeigepflichten nach § 4 Abs. 1 oder 6 verstoßen hat, sofern der Verstoß nicht wiederholt trotz Abmahnung begangen wurde;
- 25.32 wenn der Verfügungsberechtigte unverzüglich nach der Belehrung der zuständigen Stelle 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 angedauert hat;
- 25.33 soweit während des Zeitraumes eines Verstoßes gegen §§ 4, 6 oder 12 die Nachwirkungsfrist nach §§ 15 Abs. 2 Satz 2 oder 16 Abs. 3 läuft;
- 25.34 wenn der Verfügungsberechtigte das preisrechtlich unzulässige Entgelt oder die unzulässige einmalige Leistung zurückerstattet hat.
- 25.35 Ist ein Verstoß gegen §§ 4, 6 oder 12 durch eine Freistellung (§ 7) oder eine Zweckentfremdungs- oder Abbruchsgenehmigung (§ 12) für die Zukunft ausgeräumt worden, können die Geldleistungen für den vorangegangenen Zeitraum der ungenehmigten Wohnungsnutzung, während dessen die Voraussetzungen für die Freistellung oder Genehmigung vorlagen, auf den Betrag ermäßigt werden, der bei einer Freistellung oder Genehmigung als Ausgleichszahlung nach Nummer 7.22 oder 12.24 festzusetzen wäre.
- 25.4 **Zu Absatz 4: Abführung eingezogener Geldleistungen**
- Die zuständige Stelle hat die festgesetzten Geldleistungen einzuziehen und gesammelt (ohne Aufschlüsselung nach Verfügungsberechtigten oder Wohnungen) jeweils am 10. 1., 10. 4., 10. 7. und 10. 10. an die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf abzuführen (§ 25 Abs. 4). Abweichend hiervon verbleiben die bezüglich einer Wohnung erhobenen Geldleistungen der zuständigen Stelle,
- a) wenn die öffentlichen Mittel für die Wohnung ausschließlich aus eigenen Mitteln der zuständigen Stelle gewährt worden sind, in vollem Umfange,
- b) wenn die öffentlichen Mittel für die Wohnung zum Teil aus eigenen Mitteln der zuständigen Stelle gewährt worden sind, zu dem Anteil, der dem Anteil der eigenen Mittel der zuständigen Stelle an dem gesamten Betrag der für die Wohnung bewilligten öffentlichen Mittel entspricht.
- Bei der Aufteilung im Fall des Satzes 2 Buchstabe b sind die öffentlichen Mittel in der ursprünglich bewilligten Höhe ohne Rücksicht auf die Tilgung von Darlehen und den Abbau von Aufwendungszuschüssen und -darlehen zugrunde zu legen; zum Zwecke des Vergleichs sind einem Baudarlehen ein Zuschuß zur Deckung der Gesamtkosten (z. B. Zuschuß zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien), ein durch Annuitätshilfen verbilligtes Bankdarlehen und der insgesamt im Bewilligungszeitraum auszahlende Betrag von Aufwendungszuschüssen und -darlehen gleichzustellen.
- 27 **Zu § 27: Weitergehende vertragliche Verpflichtungen**
- Zur Geltendmachung vertraglicher Ansprüche (z. B. auf Strafzinsen) wegen eines Verstoßes gegen die nach dem WoBindG bestehenden Bindungen hat die zuständige Stelle die darlehnsverwaltende Stelle nur zu unterrichten, wenn die zur Sicherung der öffentlichen Mittel bestellten Grundpfandrechte noch bestehen und die festgesetzten Geldleistungen im Wege der Zwangsvollstreckung – ohne Vollstreckung in das mit öffentlichen Mitteln geförderte Gebäude – nicht beigetrieben werden können (z. B. bei Konkurs).
- 34 **Zu § 34: Übergangsregelungen und Schlußvorschriften**
- 34.1 Nach § 34 Abs. 7 Satz 2 gilt die Nachwirkungsfrist von 8 Jahren auch für die Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel vor dem 1. Juli 1980 gemäß § 16 zurückgezahlt worden sind. Sind die öffentlichen Mittel im Jahre 1972 zurückgezahlt worden, werden die Bindungen spätestens am 31. Dezember 1980 enden, sofern nicht früher eine Beendigung nach § 16 Abs. 2 oder Abs. 3 Nr. 1 oder 2 eintritt; da eine Beendigung nach § 16 Abs. 3 Nr. 3 nicht vor dem 31. Dezember 1980 möglich ist, sind etwaige Anträge auf Prüfung der Wohnberechtigung mangels Rechtsschutzbedürfnis als unbegründet zurückzuweisen.
- 34.2 Dieser RdErl. tritt mit Wirkung vom 1. 7. 1980 in Kraft. Mit Wirkung vom gleichen Tag werden folgende RdErl. aufgehoben:
1. Nr. 5 des RdErl. des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 6. 10. 1966 (SMBI. NW. 641),

2. RdErl. des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 24. 10. 1967 (SMBL. NW. 238),
3. RdErl. des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 8. 10. 1968 (SMBL. NW. 238),
4. RdErl. des Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 22. 1. 1969 (SMBL. NW. 238),
5. RdErl. des Innenministers v. 31. 1. 1972 (SMBL. NW. 238),
6. RdErl. des Innenministers v. 7. 2. 1977 (n. v.) – VI C 1 – 6.076 – 187/77,
7. RdErl. des Innenministers v. 6. 2. 1979 (n. v.) – VI C 1 – 6.076 – 86/79.

Anlage 1

Zu Nr. 2.1 VV-WoBindG

Richtlinien für die Erfassung und Kontrolle von Sozialwohnungen – Kontroll-Richtlinien

1 Erfassung der Wohnungen

1.1 Bestandskartei (Datei)

Die zuständige Stelle hat alle in ihrem Bereich mit öffentlichen Mitteln geförderten, bezugsfertig gewordenen Wohnungen nach Orten und Straßen geordnet in einer Kartei oder mittels einer elektronischen Datenverarbeitungsanlage (EDV/ADV) zu erfassen und den Bestand fortzuschreiben. Die Kartei (Datei) soll folgende Merkmale und deren Veränderungen kenntlich machen:

1.11 Bauobjekt

Orts- und Straßenbezeichnung, Name und Anschrift des Eigentümers, Datum und Aktenzeichen des Bewilligungsbescheides und Art der bewilligten Mittel (gemäß Nummer 1.24), Jahr der Bezugsfertigkeit.

1.12 Öffentlich geförderte Wohnungen

Lage im Haus, Wohnfläche, Vorbehalte für einen bestimmten Personenkreis und Besetzungsrechte sowie deren Dauer, Endtermin der Eigenschaft „öffentlich gefördert“.

1.13 Wohnungsinhaber

Name des Wohnungsinhabers, Datum der Wohnberechtigungsbescheinigung, Benutzungsgenehmigung oder Freistellung sowie deren Befristung.

1.14 Miete

Die jeweils letztmalig genehmigte oder geprüfte Durchschnittsmiete bzw. Vergleichsmiete.

1.15 Art und Zeitpunkt einer Kontrolle.

1.16 Gestaltung der Kartei

Die Gestaltung der Kartei/Datei bleibt der zuständigen Stelle überlassen. Zusätzliche Merkmale sind zulässig, sollten jedoch zur Erhaltung der Übersicht beschränkt werden.

1.2 Statistik des Wohnungsbestandes

1.21 Mit Stichtag vom 1. Januar jeden Jahres ist der gesamte Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen – unterschieden nach Wohnungen in Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungen – zu erfassen.

1.22 Dem Wohnungsbestand am 1. Januar sind die Wohnungen zuzurechnen, die im Laufe des Jahres wegen Bezugsfertigstellung oder aus sonstigen Gründen hinzugekommen sind (Zugänge).

1.23 Vom Wohnungsbestand am 1. Januar sind folgende Wohnungen abzusetzen (Abgänge):

- a) Wohnungen, die im Laufe des Jahres infolge planmäßiger Tilgung (§ 15 Abs. 1 S. 1 Buchstabe a) oder sofort mit vorzeitiger Rückzahlung (§ 15 Abs. 2 S. 2, § 16 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1) die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ verloren haben,

- b) Wohnungen, bei denen im Laufe des Jahres die Nachwirkungsfrist nach §§ 15 bis 17 begonnen hat,
- c) Wohnungen, die im Laufe des Jahres dauernd zweckentfremdet oder abgebrochen worden sind,
- d) Wohnungen, die infolge Umbaus (§ 17 Abs. 1 S. 2 II. WoBauG) oder aus sonstigen Gründen nicht mehr dem Bestand zuzurechnen sind (z. B. nach genehmigter Zusammenlegung von zwei Wohnungen).

In der Kartei/Datei sind die Wohnungen nach Buchstaben a), c) und d) zu löschen; die Wohnungen nach Buchstabe b) besonders zu kennzeichnen (vgl. Nummer 1.12).

1.24 Der sich nach Nummern 1.21 bis 1.23 für das Jahresende ergebende Wohnungsbestand ist bei der jährlichen Ermittlung in folgende Wohnungsgruppen aufzugliedern:

- a) öffentlich geförderte Wohnungen, die mit Mitteln aus dem Haushalt des Landes oder aus dem Wirtschaftsplan der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert worden sind – jedoch ohne die Wohnungen nach folgendem Buchstaben b) – (allgemeiner Wohnungsbestand),
- b) öffentlich geförderte Wohnungen, für die infolge des zusätzlichen Einsatzes von Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes ein Besetzungsrecht des Bundes, des Landes, der Bundesbahn, der Bundespost, eines Landschaftsverbandes oder einer sonstigen Behörde besteht,
- c) Wohnungen, die mit Mitteln des Treuhandvermögens aus der Kohleabgabe oder mit sonstigen öffentlichen Bundesmitteln gefördert worden sind,
- d) Wohnungen, die ausschließlich mit öffentlichen Mitteln einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes gefördert worden sind.

1.3 Aktenführung

1.31 Die zuständige Stelle erhält von der Bewilligungsbehörde eine Durchschrift des Bewilligungsbescheides und nach Anerkennung des Schlußabrechnung(sanzeige) die Bewilligungsakte. Die Bewilligungsakten sind bei Vollzug des WoBindG weiterzuführen und der Bewilligungsbehörde auf deren Anforderung hin zur Ausführung der ihr obliegenden Aufgaben zur Verfügung zu stellen.

1.32 Bewilligungsakte und – etwa gesondert geführte – Wohnungsakten sind bis zum Ablauf des 5. Jahres nach Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ aufzubewahren.

1.33 Vor der Aktenvernichtung ist das örtlich zuständige Finanzamt über den Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zu unterrichten, sofern dies noch nicht früher geschehen ist (vgl. Nummer 18.4 VV-WoBindG).

2 Kontrolle der Wohnungsbenutzung

2.1 Kontrollpflichtige Wohnungen

Die zuständige Stelle hat die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindungen bei allen öffentlich geförderten Wohnungen zu kontrollieren, die mit Mitteln aus dem Haushalt des Landes oder aus dem Wirtschaftsplan der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert worden sind. Ausgenommen sind:

2.11 Wohnungen, für die die Nachwirkungsfrist nach §§ 15 Abs. 2 S. 2 oder 16 Abs. 3 in Lauf gesetzt ist,

2.12 Wohnungen, solange bei ihnen infolge des gleichzeitigen Einsatzes von Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes ein Besetzungsrecht zugunsten des Bundes, des Landes, der Bundesbahn, der Bundespost, eines Landschaftsverbandes oder einer sonstigen Behörde besteht,

2.13 Wohnungen, die mit Mitteln des Treuhandvermögens aus der Kohleabgabe oder sonstigen Bundesmitteln gefördert worden sind,

2.14 Wohnungen, die ausschließlich mit Mitteln einer Gemeinde (Gemeindeverband) gefördert worden sind.

2.15 Wohnheime (§ 20).

2.2 Durchführung der Kontrolle

2.21 Die kontrollpflichtigen Wohnungen sollen regelmäßig auf die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindungen überprüft werden. Durch die Kontrolle soll insbesondere festgestellt werden, ob die Wohnung von Wohnberechtigten aufgrund einer Wohnberechtigungsbeseitigung, Benutzungsgenehmigung, Benennung aufgrund eines Besetzungsrechts oder von Nichtberechtigten aufgrund einer Freistellung bewohnt wird. Die Kontrolle soll sich auch darauf erstrecken, ob die Wohnungen und die Zuhörerräume ohne Genehmigung der zuständigen Stelle baulich verändert, zweckentfremdet oder zu mehr als der Hälfte der Wohnfläche unter- oder weitervermietet worden sind. Es ist gleichzeitig festzustellen, ob sich Wohnungen, Treppen und Flure in einem ordnungsgemäß instand gehaltenen Zustand befinden.

Mit der Kontrolle ist im Rahmen der Möglichkeiten die Einhaltung der Kostenmiete bzw. Vergleichsmiete zu überprüfen. In der Regel kann die Mietpreiskontrolle nur durch Stichproben bei der Befragung der Wohnungsinhaber (Nummer 2.22), aufgrund des Verzeichnisses des Verfügungsberechtigten (Nummer 2.23) und der Mietangaben auf der Überlassungsbestätigung (§ 4 Abs. 6) und bei Überprüfung von Mietpreisbeschwerden der Mieter vorgenommen werden. Im allgemeinen kann sich die stichprobenweise Mietpreiskontrolle darauf beschränken, ob sich die erhobenen Mieten nach allgemeinen Erfahrungen im Rahmen der bekannten typischen Erhöhung von Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten (insbesondere der Betriebskosten, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) halten. Eine eingehende Überprüfung ist geboten, wenn sich bei der Kontrolle Anlaß zu der Annahme ergibt, daß das preisrechtlich zulässige Entgelt nicht nur geringfügig überschritten, oder eine unzulässige einmalige Leistung (§ 9) erhoben wird.

2.22 Die Kontrolle der öffentlich geförderten Wohnungen ist von geeigneten Prüfern durch Besichtigung der Wohnungen und Zuhörerräume sowie durch Befragen der Wohnungsinhaber durchzuführen. Über jede örtliche Kontrolle ist ein Prüfbericht zu fertigen und nach Auswertung zu den Bewilligungs- bzw. Wohnungsakten zu nehmen. Die örtliche Kontrolle ist ausreichend, wenn jährlich ein Drittel des allgemeinen Wohnungsbestandes (Nummer 1.24 Buchstabe a) überprüft worden ist.

2.23 Die örtliche Kontrolle einer Wohnung ist nicht erforderlich, wenn der Verfügungsberechtigte ein Verzeichnis vorlegt, aus dem die Lage der Wohnung, der Name des Wohnungsinhabers und die Zahl der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen, der Tag des Bezuges und die Höhe der gezahlten Einzelmiete sowie der Umlagen, Zuschläge und Vergütungen zu ersehen sind, und bei dem Vergleich dieser Angaben mit den bei der zuständigen Stelle vorliegenden Bewilligungs- und Wohnungsakten und den Unterlagen des Einwohnermeldeamtes keine Abweichungen festgestellt werden. In dieser Weise darf eine Wohnung nicht in zwei aufeinanderfolgenden Kontrollzeiträumen (Nummer 2.22) überprüft werden.

2.24 Die Kontrolle kann mit meiner vorherigen Zustimmung mittels einer EDV/ADV-Anlage durchgeführt werden. Die Genehmigung wird erteilt, wenn durch die EDV/ADV-Anlage alle Belegungsveränderungen bei den öffentlich geförderten Wohnungen erfaßt und der zuständigen Stelle durch einen laufenden Änderungsdienst mitgeteilt werden. Daneben sind weiterhin jährlich 10 v. H. der kontrollpflichtigen Wohnungen durch Ortsbesichtigungen zu kontrollieren.

3 Erfassung von Wohnungsuchenden

Um die Erkenntnisse über den örtlichen Wohnungsbedarf zu verbessern, hat die zuständige Stelle alle wohnberechtigten Wohnungsuchenden, die in ihrem

Gebiet die Beschaffung oder Vermittlung einer Wohnung erbitten, in einer Kartei mit den Merkmalen über den individuellen Wohnungsbedarf und die bisherige Wohnungsversorgung zu erfassen. Diese Erfassung ist unabhängig von der Registrierung nach Art. 8 des Wohnungsgesetzes - WoG - vom 28. März 1918 - (SGV. NW. 238) in Verbindung mit Nummer 6.1 des RdErl. v. 8. 1. 1972 - SMBl. NW. 238 „Wohnungsaufsicht“; sofern bei dieser Registrierung auch Wohnungsuchende berücksichtigt werden, die für öffentlich geförderte Wohnungen nicht wohnberechtigt sind, sind die Wohnberechtigten besonders zu kennzeichnen.

4 Berichterstattung

4.1 Über die Durchführung der Bestandskontrolle innerhalb eines Kalenderjahres ist mir jährlich zum 1. April des folgenden Jahres zu berichten. Der Bericht soll den Vollzug des WoBindG und die hierbei gemachten Erfahrungen allgemein darstellen, die Zahl und Einstufung der für den Gesetzesvollzug eingesetzten Dienstkräfte angeben und den nur auf die Kontrolle entfallenden Anteil an ihrer Tätigkeit sowie den hierfür entstandenen Personal- und Sachkostenaufwand kennzeichnen.

Der Bericht mit der Wohnungsbestands-Statistik (Nummer 1.2) ist auf dem Dienstweg in zweifacher Ausfertigung vorzulegen. Eine Ausfertigung des Berichtes samt Anlage ist für die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen bestimmt. Vordrucke für die Wohnungsbestands-Statistik und die Nachweisung nach Nummer 4.2 werden gesondert bekanntgegeben.

4.2 In einer besonderen Nachweisung sind folgende Angaben zu machen:

- a) Zahl und Art der durchgeführten Kontrollen.
- b) Zahl und Art der festgestellten Verstöße,
- c) Zahl und Art der eingeleiteten Bereinigungsmaßnahmen,
- d) Fallzahl der festgesetzten und Gesamtbetrag der eingegangenen Geldleistungen nach § 25 Abs. 1
- e) Höhe der vereinnahmten Verwaltungsgebühren und Bußgelder,
- f) Angabe der Zahl der Wohnberechtigten im Sinne von § 16 Abs. 8 und der Nichtwohnberechtigten bei der Anwendung von § 16 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 (ggf. in Verbindung mit § 15 Abs. 2 Satz 2), getrennt für Miet- und Genossenschaftswohnungen und für Wohnungen in Eigentumsmaßnahmen,
- g) Summe der Erst- und Wiederbelegungen im Berichtsjahr,
- h) Anzahl derjenigen Wohnungen des allgemeinen Wohnungsbestandes (vgl. Nummer 1.24 Buchstabe a), für die eine Freistellung zugunsten von Nichtwohnberechtigten im Berichtsjahr erteilt worden ist, und zwar unterschieden nach den Gründen der Freistellung

- mit Rücksicht auf wohnungswirtschaftliche Verhältnisse (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 WoBindG),
- aufgrund berechtigter Interessen (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 WoBindG),
- zugunsten von Angehörigen (§ 7 Abs. 2 WoBindG);

Freistellungen sind nicht anzugeben, soweit sie sich ausschließlich auf die angemessene Wohnungsgröße, den Vorrang für Minderverdienende oder Vorbehalte zugunsten bestimmter Personengruppen (§§ 7 Abs. 1 Satz 3 und 22 Abs. 3 Buchst. b) WoBindG beziehen,

- i) Aufstellung über die erfaßten Wohnungsuchenden.

5 Verwaltungskostenbeitrag

5.1 Für die ordnungsgemäße Durchführung der Kontrolle erhält die zuständige Stelle von der Wohnungsbauförderungsanstalt einen Verwaltungskostenbeitrag. Der jährliche Verwaltungskostenbeitrag beträgt 5,- DM je Wohnung des allgemeinen Wohnungsbestandes.

des (vgl. Nummer 1.24 Buchst. a) am Ende des Berichtsjahres. Der Verwaltungskostenbeitrag wird nach meiner Zustimmung ausgezahlt. Die zuständige Stelle soll ihn erst nach meiner Zustimmung kassenmäßig zum Soll stellen.

- 5.2 Der Verwaltungskostenbeitrag wird in dieser Höhe gezahlt, wenn jährlich ein Drittel des allgemeinen Wohnungsbestandes kontrolliert worden ist. Wird die Kontrolle für eine geringere Wohnungszahl durchgeführt, so vermindert sich der Verwaltungskostenbeitrag prozentual entsprechend; jedoch wird eine Nachzahlung gewährt, wenn die ausstehenden Kontrollen im gleichen Kontrollzeitraum nachgeholt worden sind.
- 5.3 Wird die Kontrolle mittels EDV/ADV-Anlage gem. Nummer 2.24 durchgeführt, so wird der Verwaltungskostenbeitrag in der Regel nur gezahlt, wenn mindestens 10 v. H. der zu prüfenden Wohnungen örtlich kontrolliert worden sind.
- 5.4 Die Verpflichtung zur Zahlung des Verwaltungskostenbeitrages entfällt, wenn die zuständige Stelle das Personal oder die sachlichen Einrichtungen für eine ordnungsgemäße Kontrolle nicht in dem erforderlichen Umfang eingesetzt oder bereitgestellt hat.
- 5.5 Die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen ist zu einer Rückforderung gezahlter Verwaltungskostenbeiträge berechtigt, wenn bei einer Prüfung durch den Landesrechnungshof, das Gemeindeprüfungsamt oder den Minister für Landes- und Stadtentwicklung festgestellt wird, daß
 - a) die der jeweiligen Abrechnung zugrunde gelegte oder als kontrolliert gemeldete Wohnungszahl sich als unrichtig oder nicht nachweisbar erweist oder
 - b) die personellen oder sachlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Kontrolle während eines Berichtszeitraumes überwiegend nicht gegeben waren.

(zuständige Stelle)

Anlage 2

den

Allgemeine Wohnberechtigungsbescheinigung

(Nr., gültig bis zum)

zum Bezug einer Sozialwohnung nach §§ 4, 5 Wohnungsbindungsgesetz

1.

ist berechtigt, mit den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen

.....

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

45 qm Wohnfläche

– bei Alleinstehenden*),

..... Wohnräume zuzüglich Arbeitsküche (bis 15 qm)
und Nebenräume oder

– bei Mehrpersonenhaushalten.

..... qm Wohnfläche

2. Diese Wohnberechtigungsbescheinigung berechtigt – auch *) / nicht *) – zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung, für die die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1966 (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

.....

vorbehalten ist. *)

4. Hinweise für den Gebrauch der Wohnberechtigungsbescheinigung:

Der Wohnungsuchende 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 1966 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 Wohnungsuchende 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 Stelle zu übersenden und hierzu das umseitige Formblatt auszufüllen.

Im Auftrag

DS

*) Nichtzutreffendes streichen.

(Name und Anschrift des Verfügungsberechtigten)

....., den

.....

.....

An den

Oberstadt-/Oberkreis-/
Stadt-/Gemeindedirektor *)

.....

(Ort)

(Straße)

(Haus-Nr.)

Betr.: Wohnung im Hause

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

Bewilligungsbescheid Nr.: vom

(Bewilligungsbehörde)

der

Die vorbezeichnete Wohnung habe ich dem umseitig aufgeführten Wohnungsuchenden 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

Zuschläge für: DM

..... DM

.....
(Unterschrift des Mieters).....
(Unterschrift des Verfügungsberechtigten)

*) Nichtzutreffendes streichen.

(zuständige Stelle)

Anlage 3

....., den

Wohnberechtigungsbescheinigung

(Nr., gültig bis zum)

zum Bezug einer Sozialwohnung nach §§ 4, 5 Wohnungsbindungsgesetz

1.

.....

.....

.....

ist berechtigt, mit den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen

.....

.....

.....

.....

die mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung im Hause

(Ort)

(Straße)

(Haus-Nr.)

.....

(genaue Lage der Wohnung im Hause)

..... bestehend aus

..... Wohnräumen, Arbeits-/Wohnküche und Nebenräumen mit insgesamt qm Wohnfläche, zu beziehen.

Diese Wohnberechtigungsbescheinigung wird erteilt aufgrund der Einverständniserklärung des
(Name und Anschrift des Verfügungsberechtigten)

..... vom

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

Im Auftrag

DS

.....

Durchschrift an:

(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 Bescheinigung abgedruckt ist.

Im Auftrag

.....

(Name und Anschrift des Verfügungsberechtigten)

....., den

.....

.....

.....

An den

Oberstadt-/Oberkreis-/
Stadt-/Gemeindedirektor *)

.....

Die umseitig bezeichnete Wohnung habe ich dem dort aufgeführten Mieter 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

Zuschlage für: DM

..... DM

.....
(Unterschrift des Mieters).....
(Unterschrift des Verfügungsberechtigten)

*) Nichtzutreffendes streichen.

(zuständige Stelle)

Anlage 4

(Baugrundstück: Ort, Straße, Nr.)

Betr.:

(Name)

(Anschrift)

Eigentümer:

(Bewilligungsbehörde)

Bewilligungsbescheid Nr. vom der

Genehmigungsbescheid

für eine Mieterhöhung nach § 8a Abs. 4 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

1. Aufgrund des § 8a Abs. 4 WoBindG wird hiermit eine Erhöhung der Durchschnittsmieten genehmigt

1.1 für die Wohnungen (genaue Lage der Wohnungen im Haus)

.....

 um DM/qm Wohnfläche monatlich und

1.2 für die Wohnungen (genaue Lage der Wohnungen im Haus)

.....

 um DM/qm Wohnfläche monatlich

2. Die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen, längstens jedoch 3 Monate vor Stellung des Antrages mit prüffähigen Unterlagen zurück (§ 8a Abs. 4 Satz 2 WoBindG).
 Der Antrag mit prüffähigen Unterlagen ist
 am eingegangen. Mit Rücksicht auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwen-
 dungen und den Eingang des Antrages ist die Erhöhung mit Wirkung
 vom preisrechtlich zulässig.

3. Die nunmehr preisrechtlich zulässige Durchschnittsmiete beträgt für die Wohnungen nach

	Nr. 1.1	Nr. 1.2	
zuletzt genehmigte Durchschnittsmiete			DM/qm
Erhöhung nach Nr. 1			DM/qm
sonstige, ohne Genehmigung zulässige Erhöhung *)			DM/qm
Neue Durchschnittsmiete			DM/qm

Gegen die Erhebung einer Durchschnittsmiete für die in Nummer 1.1 bezeichneten Wohnungen

von DM/qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom,

von DM/qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom,

von DM/qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom,

und für die in Nummer 1.2 bezeichneten Wohnungen

von DM/qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom,

von DM/qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom,

von DM/qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom,

werden keine preisrechtlichen Bedenken erhoben.

4. Soweit hiernach eine rückwirkende Mieterhöhung preisrechtlich zulässig ist, kann sie von den Mietern nur verlangt werden, wenn dies bei der Vereinbarung der Miete vorbehalten wurde (§ 8a Absatz 4 Satz 2 WoBindG). Es wird empfohlen, die zulässige Mietnachforderung unverzüglich geltend zu machen, um einen Verlust dieses Anspruchs nach § 4 Absatz 8 Neubaumietenverordnung 1970 zu vermeiden.
5. Auf der Grundlage dieser Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Einzelmieten für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere von Lage, Ausstattung und Zuschnitt zu berechnen. (§ 8a Abs. 5 WoBindG).
6. Neben dieser Einzelmiete darf der Vermieter folgende Kosten auf die Mieter umlegen, soweit Beträge hierfür nicht in der Einzelmiete enthalten sind:
 - 6.1 Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung,
 - 6.2 Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlage und der Versorgung mit Fernwärme.
 - 6.3 Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgung,
 - 6.4 Kosten des Betriebs maschineller Aufzüge,
 - 6.5 Kosten des Betriebs und der Instandhaltung von maschinellen Wascheinrichtungen.

Im Auftrag

DS

.....

*) Ohne Genehmigung sind zulässig:

- a) Mieterhöhungen nach § 8a Abs. 3 WoBindG, wenn die Erhöhung der laufenden Aufwendungen nach Anerkennung der Schlußabrechnung(sanzeige), spätestens nach Ablauf von zwei Jahren seit Bezugsfertigkeit, eingetreten ist,
- b) Mieterhöhungen aufgrund der Erhöhung der Betriebskosten im Fall des § 4 Abs. 3 NMV 1970.

(zuständige Stelle

den

(Gesch.-Z.)

(Durchwahl)

(Sachbearbeiter)

(Zimmer)

(Gebäude)

Bestätigung

über den Endtermin der Eigenschaft „öffentlich gefördert“
nach §§ 16 und 18 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz
(WoBindG) für Miet- und Genossenschaftswohnungen

Betr.: Wohngebäude

Eigentümer:

1. Nachdem die öffentlichen Mittel zurückgezahlt worden sind, wird hiermit der Zeitpunkt bestätigt, von dem ab die Belegungs- und Mietpreisbindungen gemäß § 16 WoBindG erlöschen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Vorschriften des WoBindG uneingeschränkt einzuhalten.

1.1 ☐ **Rückzahlung der als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel / in „Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf“ im Sinne des § 16 Abs. 4 WoBindG**

Die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel sind für sämtliche öffentlich geförderte Wohnungen des Gebäudes am ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt worden.

1.11 ☐ Das Baudarlehen betrug bei der Bewilligung **mehr** als 3000,- DM.

1.12 ☐ Das Baudarlehen betrug bei der Bewilligung **nicht** mehr als 3000,- DM.

1.13 ☐ Für die Wohnung(en) werden/wurden daneben Zuschüsse zur Deckung laufender Aufwendungen/Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln noch für einen Zeitraum gewährt, der im Jahr der Rückzahlung/zum einem späteren Zeitpunkt endet(e), und zwar mit Ablauf des

1.2 ☐ **außerhalb der „Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf“ im Sinne des § 16 Abs. 4 WoBindG**

Die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel sind für sämtliche öffentlich geförderte Wohnungen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt worden.

1.21 ☐ Das Baudarlehen betrug bei der Bewilligung nicht mehr als 3000,- DM

1.22 ☐ Die Wohnung(en) war(en) im Zeitpunkt der Mittelrückzahlung/des Inkrafttretens des § 16 Abs. 3 WoBindG (1. 7. 1980) **nicht vermietet**.

1.23 ☐ Die Wohnung(en) war(en) im Zeitpunkt der Mittelrückzahlung/des Inkrafttretens des § 16 WoBindG (1. 7. 1980) **vermietet**; der/die Mieter hat/haben die Fortdauer der Wohnberechtigung im Sinne des § 16 Abs. 8 WoBindG nachgewiesen.

1.24 ☐ Die Wohnung(en) war(en) im Zeitpunkt der Mittelrückzahlung/des Inkrafttretens des § 16 Abs. 3 WoBindG (1. 7. 1980) **vermietet**; der/die Mieter hat/haben die Fortdauer der Wohnberechtigung im Sinne des § 16 Abs. 8 WoBindG **nicht** fristgerecht nachgewiesen. Die Aufforderung des Vermieters zum Nachweis der Wohnberechtigung ist dem/den Mieter(n) am zugegangen.

1.25 ☐ Für die Wohnung(en) am; das Baudarlehen betrug bei der Bewilligung mehr als 3000,- DM. Der Verfügungsberechtigte hat die Rückzahlung des Baudarlehens – die Nutzung der Wohnung(en) – die rechtzeitige Abgabe einer vollständigen Anzeige gegenüber dem Mieter – nicht/nicht rechtzeitig nachgewiesen.

1.26 ☐ Für die Wohnung(en) werden/wurden Zuschüsse zur Deckung laufender Aufwendungen/Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln noch für einen Zeitraum gewährt, der im Jahr der Rückzahlung/zum einem späteren Zeitpunkt endet(e), und zwar mit Ablauf des

2. Endtermin der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

Die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endet(e) aufgrund des umseitig aufgeführten Sachverhaltes für das Wohngebäude/die Wohnung(en)

2.1 ☐ Zu Nr. 1.11

- gem. § 16 Abs. 4 in Verbindung mit § 16 Abs. 1 Satz 1 WoBindG mit Ablauf des achten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären; im vorliegenden Falle endet(e) die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit Ablauf des

2.2 ☐ zu Nrn. 1.12 und 1.21

- gem. § 16 Abs. 2 WoBindG im Zeitpunkt der Rückzahlung/des Inkrafttretens des § 16 Abs. 2 WoBindG (1. 7. 1980), d. h. am

2.3 ☐ zu Nr. 1.22

- gem. § 16 Abs. 3 Satz 1 WoBindG im Zeitpunkt der Rückzahlung/des Inkrafttretens des § 16 Abs. 3 WoBindG (1. 7. 1980), d. h. am

2.4 ☐ zu Nr. 1.23

- gem. § 16 Abs. 3 Satz 2 WoBindG mit der Beendigung des jeweiligen Mietverhältnisses, längstens jedoch mit dem Ablauf des achten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung bzw. mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären, d. h. spätestens mit Ablauf des

2.5 ☐ zu Nr. 1.24

- gem. § 16 Abs. 3 Satz 3 und 4 WoBindG mit Ablauf des sechsten Monats nach dem Monat, in dem die Aufforderung des Vermieters über den Nachweis der Wohnberechtigung dem/den Mieter(n) zugegangen ist; im vorliegenden Falle endet(e) die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ daher mit Ablauf des

2.6 ☐ zu Nr. 1.25

- gem. § 16 Abs. 1 WoBindG mit Ablauf des achten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären. Im vorliegenden Falle endet(e) die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit Ablauf des

Eine frühere Beendigung der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gem. § 16 Abs. 3 WoBindG tritt nicht ein, weil die Voraussetzungen dieser Vorschrift nicht nachgewiesen sind.

2.7 ☐ zu Nrn. 1.13 und 1.26

- wegen der gleichzeitigen Bewilligung von Aufwendungs-/Zinszuschüssen gem. § 16 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 15 Abs. 1 Satz 2 WoBindG frühestens mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Förderungszeitraum endet(e), d. h. nicht vor Ablauf des

3. ☐ Berichtigung einer zuvor erteilten nicht-mehr-zutreffenden Bestätigung nach § 18 Abs. 1 WoBindG

Die Bestätigung vom wird aufgehoben.

Begründung:

Im Auftrag

(zuständige Stelle)

....., den

(Gesch. Z.) (Durchwahl)

.....

(Sachbearbeiter) (Zimmer)

.....

(Gebäude)

.....

.....

.....

.....

.....

Bestätigung

über den Endtermin der Eigenschaft „öffentlich gefördert“
nach §§ 16 und 18 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz
(WoBindG) für **Eigentumsmaßnahmen**

Betr.: Wohngebäude/Eigentumswohnung

Eigentümer:

Nachdem die öffentlichen Mittel zurückgezahlt/abgelöst/nachgezahlt worden sind, wird hiermit der Zeitpunkt bestätigt, von dem ab die Belegungs- und Mietpreisbindungen gemäß § 16 WoBindG erlöschen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Vorschriften des WoBindG uneingeschränkt einzuhalten.

1. ☐ **Rückzahlung/Ablösung/Nachzahlung der als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel für Eigenheime/Kaufeigenheime/Kleinsiedlungen/Eigentumswohnungen, ausgenommen im Fall Nr. 2**

Die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel/Der bei der Rückzahlung der öffentlichen Mittel gewährte Schuldnachlaß – sind/ist für die nachstehend aufgeführte(n) Wohnung(en) ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig – vollständig zurückgezahlt/nachgezahlt worden, und zwar

1.1 ☐ wurden die öffentlichen Mittel für die Wohnung(en)

am unter Inanspruchnahme eines Schuldnachlasses abgelöst.

1.2 ☐ für die Wohnung(en)

am; das Baudarlehen betrug bei der Bewilligung nicht mehr als 3000,- DM.

1.3 ☐ für die Wohnung(en)

am; die Wohnung(en) war(en) im Zeitpunkt der vollständigen Mittelrückzahlung/Nachzahlung des Schuldnachlasses/des Inkrafttretens des § 16 Abs. 3 WoBindG (1. 7. 1980) **nicht vermietet**.

1.4 ☐ für die Wohnung(en)

am; die Wohnung(en) war(en) im Zeitpunkt der vollständigen Mittelrückzahlung/Nachzahlung des Schuldnachlasses/des Inkrafttretens des § 16 Abs. 3 WoBindG (1. 7. 1980) **vermietet**. Der/Die Mieter hat/haben die Fortdauer der **Wohnberechtigung** im Sinne des § 16 Abs. 8 WoBindG **nachgewiesen**.

1.5 ☐ für die Wohnung(en)

am; die Wohnung(en) war(en) im Zeitpunkt der vollständigen Mittelrückzahlung/Nachzahlung des Schuldnachlasses/des Inkrafttretens des § 16 Abs. 3 WoBindG (1. 7. 1980) **vermietet**. Der/Die Mieter hat/haben die Fortdauer der Wohnberechtigung im Sinne des § 16 Abs. 8 WoBindG **nicht** fristgerecht nachgewiesen. Die Aufforderung des Vermieters zum Nachweis der Wohnberechtigung ist dem/den Mieter(n) am zugegangen.

1.6 ☐ für die Wohnung(en)

am; das Baudarlehen betrug bei der Bewilligung mehr als 3000,- DM. Der Verfügungsberechtigte hat die Rückzahlung des Baudarlehens – die Nutzung der Wohnung(en) – die rechtzeitige Abgabe einer vollständigen Anzeige gegenüber dem Mieter – nicht/nicht rechtzeitig nachgewiesen.

1.7 ☐ für die Wohnung(en)

gem. Nr.(n) dieser Bestätigung am; daneben werden/wurden Zuschüsse zur Deckung laufender Aufwendungen/Zinszuschüsse aus öffentlicher Mitteln noch für einen Zeitraum gewährt, der im Jahr der Rückzahlung/Nachzahlung des Schuldnachlasses zu einem späteren Zeitpunkt endet(e), und zwar mit Ablauf des

2. ☐ **Rückzahlung/Ablösung/Nachzahlung der als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel für Eigentumswohnungen, die durch Umwandlung entstanden, nicht von dem von der Umwandlung betroffenen Mieter erworben worden sind und in „Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf“ im Sinne des § 16 Abs. 4 WoBindG liegen**

Die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel/Der bei der Rückzahlung der öffentlichen Mittel gewährte Schuldnachlaß - sind/ist für die nachstehend aufgeführte(n) Wohnung(en) ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig - vollständig zurückgezahlt/abgelöst/nachgezahlt worden, und zwar

- 2.1 ☐ für die Wohnung(en)

am

- 2.2 ☐ für die Wohnung(en)

am; das Baudarlehen betrug bei der Bewilligung nicht mehr als 3000,- DM.

- 2.3 ☐ für die Wohnung(en)

gem Nr(n). dieser Bestätigung am; daneben werden/wurden Zuschüsse zur Deckung laufender Aufwendungen/Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln noch für einen Zeitraum gewährt, der im Jahr der Rückzahlung/zu einem späteren Zeitpunkt endet(e), und zwar mit Ablauf des

3. ☐ **Endtermin der Eigenschaft „öffentlich gefördert“**

Die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endet(e) aufgrund des vorstehend aufgeführten Sachverhaltes für das Wohngebäude/die Wohnung(en)

- 3.1 ☐ **zu Nr. 1.1**

- gem. § 16 Abs. 1 Satz 1 WoBindG mit Ablauf des achten Kalenderjahres nach dem Jahr der Ablösung, längstens jedoch mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären; im vorliegenden Falle endet(e) die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit Ablauf des Eine frühere Beendigung der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ kann mit der Nachzahlung des bei der Ablösung gewährten Schuldnachlasses erreicht werden (vgl. Nrn. 3.3, 3.4 und 3.5).

- 3.2 ☐ **zu Nrn. 1.2 und 2.2**

- gem. § 16 Abs. 2 WoBindG im Zeitpunkt der Rückzahlung/des Inkrafttretens des § 16 Abs. 2 WoBindG (1. 7. 1980), d. h. am

- 3.3 ☐ **zu Nr. 1.3**

- gem. § 16 Abs. 3 Satz 1 WoBindG im Zeitpunkt der Rückzahlung/des Inkrafttretens des § 16 Abs. 3 WoBindG (1. 7. 1980), d. h. am

- 3.4 ☐ **zu Nr. 1.4**

- gem. § 16 Abs. 3 Satz 2 WoBindG mit der Beendigung des - jeweiligen - Mietverhältnisses, längstens jedoch mit dem Ablauf des achten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung bzw. mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären, d. h. spätestens mit Ablauf des

- 3.5 ☐ **zu Nr. 1.5**

- gem. § 16 Abs. 3 Satz 3 und 4 WoBindG mit Ablauf des sechsten Monats nach dem Monat, in dem die Aufforderung des Vermieters über den Nachweis der Wohnberechtigung dem/den Mieter(n) zugegangen ist; im vorliegenden Falle endet(e) die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ daher mit Ablauf des

- 3.6 ☐ **zu Nr. 1.6**

- gem. § 16 Abs. 1 WoBindG mit Ablauf des achten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären. Im vorliegenden Falle endet(e) die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit Ablauf des Eine frühere Beendigung der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gem. § 16 Abs. 3 WoBindG tritt nicht ein, weil die Voraussetzungen dieser Vorschrift nicht nachgewiesen sind.

- 3.7 ☐ **zu Nrn. 1.7 und 2.3**

- wegen der gleichzeitigen Bewilligung von Aufwendungs-/Zinszuschüssen gem. § 16 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 15 Abs. 1 Satz 2 WoBindG frühestens mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Förderungszeitraum endet(e), d. h. nicht vor Ablauf des

- 3.8 ☐ **zu Nr. 2.1**

- gem. § 16 Abs. 4 in Verbindung mit § 16 Abs. 1 Satz 1 WoBindG mit Ablauf des achten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären; im vorliegenden Falle endet(e) die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit Ablauf des

4. ☐ **Berichtigung einer zuvor erteilten nicht-mehr-zutreffenden Bestätigung nach § 18 Abs. 1 WoBindG**

Die Bestätigung vom wird aufgehoben.

Begründung:

.....

.....

.....

Im Auftrag

.....

(zuständige Stelle)

Anlage 7

Wohnberechtigungsbescheinigung im Bergarbeiterwohnungsbau

(Nr., gültig bis zum)

nach § 6 Bergarbeiterwohnungsbaugesetz

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:

45 qm Wohnfläche

- bei Alleinstehenden *),

..... Wohnräume zuzüglich Arbeitsküche (bis 15 qm)
und Nebenräume oder

- bei Mehrpersonenhaushalten.

..... qm Wohnfläche

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

.....

.....

vorbehalten ist. *)

3. Hinweise für den Gebrauch der Wohnberechtigungsbescheinigung:

Der Wohnungsuchende 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 und

b) ob die angebotene Wohnung nach den Auflagen des Bewilligungsbescheides einem bestimmten begünstigten Personenkreis vorbehalten ist und der Wohnungsuchende nach Nr. 2 zu diesem bestimmten begünstigten Personenkreis gehört.

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

Im Auftrag

DS

.....

*) Nichtzutreffendes streichen.

(Name und Anschrift des Verfügungsberechtigten)

....., den

.....

.....

An den

Oberstadt-/Oberkreis-/
Stadt-/Gemeindedirektor *)

.....

(Ort)

(Straße)

(Haus-Nr.)

Betr.: Wohnung im Hause

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

Bewilligungsbescheid Nr. vom

(Bewilligungsbehörde)

der

Die vorbezeichnete Wohnung habe ich dem umseitig aufgeführten Wohnungsuchenden 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

Zuschläge für: DM

..... DM

.....
(Unterschrift des Mieters)

.....
(Unterschrift des Verfügungsberechtigten)

*) Nichtzutreffendes streichen.

Hinweis

II.

Inhalt des Gemeinsamen Amtsblattes des Kultusministeriums und des Ministeriums für Wissenschaft und Forschung des Landes Nordrhein-Westfalen

Nr. 7 v. 15. 7. 1980

(Einzelpreis dieser Nummer 5,80 DM zuzügl. Portokosten)

A. Amtlicher Teil

I Kultusminister

Personalnachrichten	355
Stellenbewirtschaftung im Bereich der Haushaltskapitel 05120, 05330, 05390 und 05410; hier: Umstellung von der EKA-HA-Karte auf Auswertungen aus der Stellendatei. RdErl. d. Kultusministers v. 6. 6. 1980.	355
Festsetzung des Besoldungsdienstalters; hier: Anrechnung von Studienzeiten nach § 28 Abs. 6 Satz 1 BBesG. RdErl. d. Kultusministers v. 30. 5. 1980.	356
Landespersonalvertretungsgesetz; hier: Zusammensetzung der Hauptpersonalräte beim Kultusminister des Landes Nordrhein-Westfalen. RdErl. d. Kultusministers v. 25. 6. 1980.	356
Lehrbefähigung und Lehrereinsatz für das Fach Politik; hier: Zusammensetzung der Fachkonferenz im Fach Politik. RdErl. d. Kultusministers v. 12. 6. 1980.	356
Richtlinien für Schulwanderungen und Schulfahrten (WRL). RdErl. d. Kultusministers v. 23. 5. 1980.	356
Allgemeine Schulordnung; hier: Verwaltungsvorschriften zu § 8 Teilnahme am Unterricht. RdErl. d. Kultusministers v. 26. 6. 1980.	361
Dauer der Berufsschulpflicht. RdErl. d. Kultusministers v. 23. 6. 1980.	361
Richtlinien und Lehrpläne für die Klasse 10 der Schule für Lernbehinderte (Sonderschule). RdErl. d. Kultusministers v. 9. 6. 1980.	361
Richtlinien und Lehrpläne für die Berufsschule; hier: Meß- und Regelmechaniker. RdErl. d. Kultusministers v. 9. 6. 1980.	361
Blockunterricht an Berufsschulen; hier: Zeiteinteilung in dem Schuljahr 1981/82. RdErl. d. Kultusministers v. 2. 6. 1980.	362
Fachoberschule; hier: Richtlinien für das Fach Arbeitswirtschaftslehre. RdErl. d. Kultusministers v. 9. 6. 1980.	362
Berufsschulpflicht der Regierungsassistentenanwärter im Bereich der allgemeinen und inneren Verwaltung des Landes NW; hier: Feststellung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 5 SchpflG. RdErl. d. Kultusministers v. 9. 6. 1980.	362
Vorläufige Prüfungsordnung für den Dienst als Diplom-Bibliothekar an öffentlichen Bibliotheken im Lande Nordrhein-Westfalen; hier: Änderung. RdErl. d. Kultusministers v. 9. 6. 1980.	362
Zulassung zum Leihverkehr der deutschen Bibliotheken. RdErl. d. Kultusministers v. 19. 6. 1980.	363
Anerkennung des Deutschen Zweigs der Deutsch-Schweizerischen Internationalen Schule Hong Kong als Deutsche Auslandsschule, die zur Schlußprüfung führt. RdErl. d. Kultusministers v. 6. 6. 1980.	363

Ungültigkeitserklärung eines Dienstaussweises. Bek. d. Kultusministers v. 9. 6. 1980. 363

II Minister für Wissenschaft und Forschung

Personalnachrichten	364
Organisation des arbeitsmedizinischen und sicherheitstechnischen Arbeitsschutzes in den Verwaltungen und Betrieben im Zuständigkeitsbereich des Ministers für Wissenschaft und Forschung. RdErl. d. Ministers für Wissenschaft und Forschung v. 4. 6. 1980.	364
Ländergemeinsame Grundsätze für Studien- und Prüfungsordnungen; hier: Allgemeine Bestimmungen für Diplomprüfungsordnungen (ABD). RdErl. d. Ministers für Wissenschaft und Forschung v. 23. 5. 1980.	365
Promotionsordnung des Fachbereichs Maschinentechnik I der Universität - Gesamthochschule - Paderborn. Bek. d. Ministers für Wissenschaft und Forschung v. 18. 6. 1980.	370
Promotionsordnung der Pädagogischen Hochschule Ruhr in Dortmund; hier: Änderung. Bek. d. Ministers für Wissenschaft und Forschung v. 19. 6. 1980.	373
Ordnung für die Zwischenprüfung und die Diplomprüfungen der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät der Universität zu Köln; hier: Änderung. Bek. d. Ministers für Wissenschaft und Forschung v. 27. 6. 1980.	376

B. Nichtamtlicher Teil

Stellenausschreibungen im Geschäftsbereich des Kultusministers.	377
Stellenausschreibungen der Fernuniversität - Gesamthochschule - in Hagen.	382
Stellenausschreibung des Instituts für Film und Bild in Wissenschaft und Unterricht.	382
Amtliche Bekanntmachung der Stadt Castrop-Rauxel.	382
Inhaltsverzeichnis des Ministerialblattes des Landes Nordrhein-Westfalen für die Ausgaben vom 13. Juni bis 14. Juli 1980	383
Inhaltsverzeichnis des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen für die Ausgaben vom 16. Juni bis 14. Juli 1980	385

C. Anzeigenteil

Kostenpflichtige Stellen- und Werbeanzeigen.	388
--	-----

- MBl. NW. 1980 S. 1896.

Einzelpreis dieser Nummer 6,40 DM

Bestellungen, Anfragen usw. sind an den August Bagel Verlag zu richten. Anschrift und Telefonnummer wie folgt für

Abonnementsbestellungen: Am Wehrhahn 100, Tel. (0211) 36 03 01 (8.00-12.30 Uhr), 4000 Düsseldorf 1

Bezugspreis halbjährlich 59,- DM (Kalenderhalbjahr). Jahresbezug 118,- DM (Kalenderjahr), zahlbar im voraus. Abbestellungen für Kalenderhalbjahresbezug müssen bis zum 30. 4. bzw. 31. 10. für Kalenderjahresbezug bis zum 31. 10. eines jeden Jahres beim Verlag vorliegen.

Die genannten Preise enthalten 6,5% Mehrwertsteuer

Einzelbestellungen: Grafenberger Allee 100, Tel. (0211) 6 88 82 93/294, 4000 Düsseldorf 1

Einzellieferungen gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. Versandkosten (je nach Gewicht des Blattes), mindestens jedoch DM 0,80 auf das Postcheckkonto Köln 85 18-507. (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 beim Verlag vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten 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, Haroldstraße 5, 4000 Düsseldorf 1

Verlag und Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf, Am Wehrhahn 100

Druck: A. Bagel, Graphischer Großbetrieb, 4000 Düsseldorf

ISSN 0341-194 X