



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBL. NRW. 2000 Nr. 7](#)
Veröffentlichungsdatum: 28.12.1999
Seite: 97



Wohnungsbindungsrecht Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG 1990)

238

Wohnungsbindungsrecht Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG 1990)

RdErl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 28. Dezember 1999
IV B 3. 613-2446/99

Der RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 13.11.1989 (SMBl. NRW. 238) wird wie folgt geändert:

1.
Im Klammerzusatz der Überschrift entfällt die Jahreszahl "**1990**".
2.
In Nummer 1.11, Spiegelstriche 1 und 2 wird die Abkürzung "NW." drei mal durch die Abkürzung "NRW." ersetzt.
3.
In Nummer. 1.12, Spiegelstriche 1 und 2 wird die Abkürzung "NW." jeweils durch die Abkürzung "NRW." ersetzt.
4.
In Nummer 1.2, Spiegelstriche 1 bis 3 wird die Abkürzung "NW." vier mal durch die Abkürzung "NRW." ersetzt.

5.

In Nummer 2.1 wird die Abkürzung "NW." sechs mal durch die Abkürzung "NRW." ersetzt.

6.

In Nummer 3.1 wird die Abkürzung "NW." durch die Abkürzung "NRW." ersetzt.

7.

In Nummer 4.41 Satz 2 entfällt im Klammerzusatz die Jahreszahl "1984".

8.

Die Nummer 4.42 wird wie folgt geändert:

a) Im 4. Absatz entfällt im Halbsatz 1 das Wort "nunmehr".

b) Im 4. Absatz wird nach dem Wort "-Schwerbehinderte" das Komma durch einen Punkt ersetzt; der folgende Satz beginnt als 5. Absatz.

c) Der 6. Absatz wird wie folgt neu gefasst:

Bei der Wohnungsvergabe und der damit verbundenen Prüfung der Dringlichkeit ist darauf abzustellen, ob die/der Wohnungsuchende nach der Zahl ihrer/seiner Familienangehörigen und der Größe ihrer/seiner Wohnung unzureichend untergebracht ist. Die soziale Dringlichkeit entfällt nicht schon deshalb, weil Dritte die Wohnungsuchende oder den Wohnungsuchenden vorübergehend unterbringen.

d) Im 7. Absatz, Spiegelstriche 3 und 4 werden vor den Wörtern "des Bewerbers" die Wörter "der Bewerberin/" eingefügt.

9.

In Nummer 4.7 entfällt der Satz 3.

10.

In Nummer 5.111 Satz 1 wird die Abkürzung "NW" durch die Abkürzung "NRW" ersetzt.

11.

In Nummer 5.112 wird im Absatz 2 Satz 3 die Abkürzung "NW" durch die Abkürzung "NRW" ersetzt.

12.

In Nummer 5.113 Satz 1 werden die Wörter "29. Oktober 1997, BGBl. I S. 2584" durch die Wörter "15. Juli 1999, BGBl. I S. 1618, 1620" ersetzt.

13.

In Nummer 5.114 Satz 1 wird die Abkürzung "NW" durch die Abkürzung "NRW" ersetzt.

14.

In Nummer 5.12 werden folgende Sätze 2 bis 4 angefügt:

Dies gilt auch, wenn die unwesentliche Überschreitung nur auf der Berücksichtigung folgender sozialer Komponenten beruht:

- Nichtanrechnung des Jahreseinkommens einer zu betreuenden Person, die hilflos im Sinne des § 33b Abs. 6 Satz 2 Einkommenssteuergesetz ist;

- Nichtanrechnung der Ausbildungsvergütung eines zum Haushalt rechnenden Kindes im Sinne des § 32 Abs. 1 und 3 bis 5 Einkommenssteuergesetz, das das 16. aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat;

- Anrechnung folgender Freibeträge:

a) 3200,- DM für jedes haushaltsangehörige Kind unter 12 Jahren, für das Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz oder dem Einkommenssteuergesetz oder eine Leistung im Sinne des § 4 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes oder des § 65 Abs. 1 des Einkommenssteuergesetzes gewährt wird, wenn die Eltern wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend sind; § 25d Abs. 1 Nr. 1 II. WoBauG ist nicht zusätzlich anzuwenden.

b) 1.300,- DM für jede schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 50 bis unter 80, die nicht häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist.

c) 2.600,- DM für jede schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 80 bis unter 100, die nicht häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist.

d) 1.300,- DM für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegestufe I, die nicht zugleich schwerbehindert nach dem Schwerbehindertengesetz ist.

e) 2.600,- DM für jede häuslich pflegebedürftige Person der Pflegestufe II oder III, die nicht zugleich schwerbehindert nach dem Schwerbehindertengesetz ist.

15.

In Nummer 5.131 Buchstabe d) wird der 2. Absatz wie folgt ersetzt:

Als preisrechtlich zulässiges Entgelt gilt das tatsächlich gezahlte Entgelt ohne Betriebskosten, Vergütungen und Zuschläge, mit Ausnahme

- des Zuschlages wegen Ausgleichszahlungen nach § 7 Abs. 3 (§ 26 Abs. 1 Nr. 3 NMV 1970),

- des Modernisierungszuschlages nach § 6 Abs. 2 NMV 1970 (§ 26 Abs. 1 Nr. 4 NMV 1970),

- des Zuschlages nach § 4 Abs. 6 Satz 2 NMV 1970, wenn eine Erhöhung der laufenden Aufwendungen auf Umständen beruht, die nur in der Person einzelner Mieter begründet sind und nicht sämtliche Wohnungen betreffen (§ 26 Abs. 1 Nr. 4 NMV 1970),

- des Zuschlages nach § 8 Abs. 2 NMV 1970, wenn nur ein Teil der Wohnungen um weitere Wohnräume vergrößert worden ist (§ 26 Abs. 1 Nr. 4 NMV 1970),

- des Zuschlages nach § 26 Abs. 6 NMV 1970 für Nebenleistungen des Vermieters, die die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen (§ 26 Abs. 1 Nr. 5 NMV 1970),

- des Zuschlages nach § 26 Abs. 7 NMV 1970, wenn durch den Ausbau von Zubehör-Räumen preisgebundene Wohnungen oder einzelne Räume gemäß § 7 Abs. 2, 3 oder 5 NMV 1970 geschaffen worden und durch den Ausbau die bisherigen Zubehör-Räume öffentlich geförderter Wohnungen ganz oder teilweise weggefallen sind und hierfür kein gleichwertiger Ersatz geschaffen worden ist (§ 26 Abs. 1 Nr. 6 NMV 1970),

es sei denn, es übersteigt das preisrechtlich zulässige Entgelt um mehr als 5 vom Hundert oder unterschreitet das preisrechtlich zulässige Entgelt. Es ist sodann vom preisrechtlich zulässigen Entgelt auszugehen. Im Falle der Selbstnutzung durch den Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten ist ebenfalls das preisrechtlich zulässige Entgelt zugrunde zu legen.

16.

In Nummer 5.141 Satz 3 werden die Wörter "10 vom Hundert" durch die Wörter "20 vom Hundert" ersetzt.

17.

In Nummer 5.142 Satz 1 wird nach den Wörtern "familienfremder Personen versagt wird" der Klammerzusatz "(BVerwG, Urt. v. 05.07.1985, BVerwGE 72, S. 1 f)" eingefügt.

18.

In Nummer 5.16 wird nach den Wörtern "des Gesamteinkommens ist" das Wort "ergänzend" eingefügt.

19.

In Nummer 5.17 wird folgender Satz 2 angefügt:

Bei der Prüfung sind die in Nummer 5.12 aufgeführten sozialen Komponenten zu berücksichtigen.

20.

In Nummer 5.5 ist die Abkürzung "NW" zweimal durch die Abkürzung "NRW" zu ersetzen.

21.

Nummer 5a wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift wird in Fettdruck ausgeführt.
- b) Die Abkürzung "NW." wird durch die Abkürzung "NRW." ersetzt.

22

Die Nummer 6.22 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird nach den Wörtern "monatlich leisten" das Semikolon durch einen Punkt ersetzt; der bisherige mit den Wörtern "die Nummern 7.221" beginnende und mit den Wörtern "gelten entsprechend" endende Nachsatz des Satzes 1 entfällt.

b) Nach Satz 2 wird folgender Satz 3 angefügt:

Die Leistungspflicht beginnt mit dem Monatsersten, der auf den Zugang der Genehmigung folgt, frühestens aber ab Beginn des Monats, der auf den Zeitpunkt des Leerstandes folgt, und endet mit Beginn des Monats, in dem die Genehmigung erlischt.

c) Der bisherige zweite Absatz wird wie folgt ersetzt:

Die Auflage entfällt, wenn die Genehmigung

- a) im ausschließlichen öffentlichen Interesse,
- b) zur Durchführung einer Modernisierung

erteilt wird.

23.

Es wird folgende Nummer 6.23 eingefügt:

6.23

Die Ausgleichszahlung ist zugunsten der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW in Düsseldorf als Gläubigerin der Forderung 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 Bescheides zu übersenden und sie vom Eintritt der Unanfechtbarkeit zu unterrichten. Fällige Ausgleichszahlungen werden von den kommunalen Vollstreckungsbehörden (Kassen der Gemeinden) begetrieben, die die Bezirksregierungen in Verordnungen über die Bestimmung von Vollstreckungsbehörden bestimmt haben. Abweichend von den Sätzen 1 und 2 ist die Ausgleichszahlung zugunsten der Gemeinde oder des Gemeindeverbandes festzusetzen, wenn die Leerstandsgenehmigung eine solche Wohnung betrifft, die ausschließlich oder überwiegend aus deren eigenen Mitteln gefördert worden ist.

24.

Die Nummer 6.3 wird wie folgt geändert:

a) Der bisherige Satz 1 entfällt.

b) Im neuen Satz 1 wird im Klammerzusatz die Abkürzung "NW." zweimal durch die Abkürzung "NRW." ersetzt.

25.

In Nummer 7.11 Satz 1 werden im Klammerzusatz die Wörter "Satz I" durch die Wörter "Satz 1" ersetzt.

26.

In der Nummer 7.13 wird Satz 2 wie folgt ersetzt:

Bei ihrer Entscheidung verfährt die zuständige Stelle nach Nummern 4.42 – 4.43.

27.

In Nummer 7.131 werden die Wörter "kann insbesondere anerkannt werden," durch die Wörter "liegt insbesondere vor," ersetzt.

28.

In Nummer 7.132 werden die Wörter "kann insbesondere anerkannt werden" durch die Wörter "liegt insbesondere vor" ersetzt.

29.

In Nummer 7.132.1 entfällt im dritten Absatz unterhalb des Buchstaben b) der letzte Satz.

30.

In Nummer 7.132.2 wird der zweite Absatz wie folgt ersetzt:

Bei Pflegebedürftigkeit der wohnungsuchenden Person, eines haushaltsangehörigen Familienmitgliedes oder der/des Angehörigen in der benachbarten Wohnung ist die erstmalige Freistellung auf zwei Jahre zu befristen.

31.

In Nummer 7.132.3 entfällt der zweite Absatz.

32.

Die Nummer 7.221 wird wie folgt neu gefasst:

7.221

Innerhalb der Erhebungsgebiete der Ausgleichszahlungen nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (AFWoG NRW) vom 31. Oktober 1989 (GV. NW. S. 530), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 1999 (GV. NW. S. 657), wird eine nicht mehr benötigte Mietensubvention nach Maßgabe des AFWoG NRW ab dem auf den Wohnungsbezug folgenden Monatsersten abgeschöpft; für eine zusätzliche Freistellungs-Ausgleichszahlung nach § 7 Abs. 3 ist somit kein Raum. Eine in der Vergangenheit festgesetzte Freistellungs-Ausgleichszahlung wird auf die Ausgleichszahlung nach dem AFWoG NRW angerechnet (Artikel 2 Nr. 12 AFWoG NRW).

Außerhalb des Anwendungsbereichs des AFWoG NRW ist eine Freistellungs-Ausgleichszahlung nach § 7 Abs. 3 aufgrund der anzutreffenden wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse nicht erforderlich; bestehende Auflagen einer Freistellungs-Ausgleichszahlung sind mit Wirkung vom 01.01.2000 an aufzuheben.

33.

Die Nummer 7.222 wird wie folgt geändert:

a) Die Wörter "Die Ausgleichszahlung kann herabgesetzt werden," werden durch die Wörter "Eine in der Vergangenheit festgesetzte Freistellungs-Ausgleichszahlung kann herabgesetzt werden," ersetzt.

b) Buchstabe a) wird wie folgt neu gefasst:

a) wenn und soweit die preisrechtlich zulässige Netto-Kaltmiete im Sinne der Nummer 5.131 Buchstabe d) den Höchstbetrag laut Artikel 2 Nr. 2 Abs. 3 AFWoG NRW übersteigt.

c) In Buchstabe b) wird der Prozentwert "10 %" durch die Wörter "20 vom Hundert" ersetzt.

d) In Buchstabe b) wird im zweiten Absatz die Abkürzung "NW" durch die Abkürzung "NRW" ersetzt.

e) Buchstabe c) entfällt.

f) Unterhalb des bisherigen Buchstaben c) entfällt der letzte Satz.

34.

Die Nummer 7.223 wird wie folgt neu gefasst:

7.223

Die Auflage einer Ausgleichszahlung entfällt, wenn der Mindestbetrag der Ausgleichszahlungen entsprechend Nr. 7.222 je m² Wohnfläche monatlich 0,15 DM unterschreitet. Sie entfällt ferner, wenn die Wohnung von der Eigentümerin/dem Eigentümer bewohnt ist und der auf die Wohnung entfallende Anteil der als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel und gegebenenfalls der daneben gewährten nicht öffentlichen Mittel zurückgezahlt worden ist und der anteilige Zuschussbetrag nicht mehr gezahlt wird.

35.

Die Nummer 7.224 wird wie folgt neu gefasst:

7.224

Die Nummer 6.23 gilt entsprechend.

36.

In der Nummer 7.23 entfällt der letzte Absatz.

37.

In der Nummer 8.2 Satz 2 wird im Klammerzitat die Abkürzung "NW." zweimal durch die Abkürzung "NRW." ersetzt.

38.

In der Nummer 8b.1 werden im Satz 1 die Wörter "Nach Streichung des § 8b Abs. 1 Satz 2 durch das Wohnungsbindungsänderungsgesetz vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 934) ist es" durch die Wörter "Es ist" ersetzt.

39.

Die Nummer 8b.2 wird unterhalb der Überschrift wie folgt neu gefasst:

Die Zustimmung zur Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten kann bei Vorliegen der übrigen gesetzlichen Voraussetzungen erteilt werden, wenn die sich ergebende neue Durchschnittsmiete die bisherige Durchschnittsmiete für die von der Mieterhöhung betroffenen Wohnungen um nicht mehr als 5 vom Hundert übersteigt, höchstens jedoch bis zu der im Zeitpunkt der Zustimmung geltenden Höchstdurchschnittsmiete nach den WFB. Bei der Zusammenfassung von

- mehr als zwei Gebäuden, die bisher selbständige Wirtschaftseinheiten bildeten, oder
- mehr als zwei bisherigen Wirtschaftseinheiten mit mehreren Gebäuden zu einer Wirtschaftseinheit

ist von der geringsten Durchschnittsmiete der bisherigen Wirtschaftseinheiten auszugehen.

Die Zustimmung zur Zusammenfassung kann auch schon für Gebäude oder Wirtschaftseinheiten mit mehreren Gebäuden erteilt werden, wenn erst ein Teil bezugsfertig erstellt ist. In diesem Fall ist die Mietpreisgenehmigung mit der aufschiebenden Bedingung zu versehen, dass die neue Durchschnittsmiete erst ab der Bezugsfertigkeit des letzten Gebäudes der neuen Wirtschaftseinheit wirksam wird.

40.

In der Nummer 12.15 wird folgender Satz 2 angefügt:

Ist die Genehmigung zunächst befristet und sodann unbefristet erteilt worden, so ist der bis dahin schon gezahlte Betrag der Ausgleichszahlungen auf den Betrag der Abstandssumme anzurechnen.

41.

In Nummer 12.17 wird im Satz 2 die Nummer "7.224" durch die Nummer "6.23" ersetzt.

42.

In Nummer 15 entfällt der Text unterhalb der Überschrift.

43.

In Nummer 16 entfällt der Text unterhalb der Überschrift.

44.

In Nummer 17 werden die Wörter "Zwangsversteigerungsgesetz" (ZVG) vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 713), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 1990, (BGBl. II, S 889, 934) durch die Wörter "des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 713), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1998 (BGBl. I S. 866)" ersetzt.

45.

In Nummer 17.2 entfällt Satz 2.

46.

In Nummer 25.1 wird in Satz 2 "NW" durch die Abkürzung "NRW" ersetzt.

47.

In der Nummer 25.15 wird der 4. Absatz wie folgt neu gefasst:

Ist ein Verstoß gegen § 12 durch eine Zweckentfremdungs- oder Abbruchgenehmigung für die Zukunft ausgeräumt worden, so können die Geldleistungen für den vorangegangenen Zeitraum der ungenehmigten Wohnungsnutzung, währenddessen die Voraussetzungen für die Genehmigung vorlagen, auf den Betrag ermäßigt werden, der bei der Genehmigung als Ausgleichszahlung nach Nummer 12.15 festzusetzen wäre.

48.

In der Nummer 25.31 entfallen die Wörter "eine Freistellung (§ 7) oder".

49.

Die Nummer 25.32 wird wie folgt neu gefasst:

25.32

wenn eine Ausnahme von der Pflicht zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach dem AFWoG NRW vorliegt oder das Gesamteinkommen des Haushalts die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 II. WoBauG um nicht mehr als 20 v.H. übersteigt.

50.

Die Nummer 28 wird wie folgt geändert:

a) Der Absatz 1 entfällt.

b) Im ersten Satz des neuen ersten Absatzes entfällt das Wort "dagegen".

51.

In der Nummer 34.2 wird die Jahreszahl "2003" durch die Jahreszahl "2005" ersetzt.

52.

Die **Anlage 1** wird wie folgt geändert:

a) Unterhalb der Bezeichnung "**Anlage 1**" entfällt in dem Zusatz "Zu Nr. 2.1 VV-WoBindG 1990" die Jahreszahl "1990".

b) In der Nummer 1.11 wird die Abkürzung "NW." durch die Abkürzung "NRW." ersetzt.

c) In der Nummer 1.33 entfällt im Klammerzusatz die Jahreszahl "1990".

d) In der Nummer 2.22 entfällt im Klammerzusatz des Satzes 2 die Jahreszahl "1990".

e) In der Nummer 3 entfällt im Klammerzusatz des Satzes 1 die Jahreszahl "1990".

f) In der Nummer 5.4 werden die Wörter "den Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr" durch die Wörter "das Ministerium für Bauen und Wohnen" ersetzt.

Dieser Änderungserlass tritt am 01.01.2000 in Kraft.

MBI. NRW 2000 S. 97