



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stamnnorm

Ausfertigungsdatum: 19.08.1996

Bestimmungen zur Einkommensabhängigen Förderung von Mietwohnungen (WFB-EAF) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen v. 19. 8. 1996 - IV A I - 2008 - 1586/96 ¹⁾

236. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 1. 4. 1997 - MB1. NW. Nr. 20 einschl.)

19. 8. 96 (1)

Bestimmungen

zur Einkommensabhängigen Förderung

von Mietwohnungen

(WFB-EAF)

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen v. 19. 8. 1996 - IV A I - 2008 - 1586/96 ¹⁾

I Zweck und Methode der einkommensabhängigen Förderung

1.1 Zielsetzung

Das Land fördert ab dem Jahr 1996 Miet- und Genossenschaftswohnungen versuchsweise im Dritten Förderungsweg auf der Grundlage des § 88 d Zweites Wohnungsbauugesetz (H. WoBauG) mit einer einkommensabhängigen Mietpreisgestaltung. Hierzu werden Baudarlehen aus dem Landeswohnungsbauvermögen gewährt, deren Darlehensbedingungen jeweils dem Einkommen der Mieterin oder des Mieters und ihrer oder seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zur Mietzahlung angepaßt werden.. Diese Förderungsmethode entspricht den Zielsetzungen und Auswir-

kungen der einkommensorientierten Förderung nach § 88 e H. WoBauG, sieht allerdings mit Rücksicht auf das Landeswohnungsbauvermögen keine Zusatzförderung in Form von laufenden Zuschüssen vor.

Mit der Förderung wird das Ziel verfolgt,

- den Bestand an Wohnungen mit langfristigen Belegungs- und Mietpreisbindungen zu vergrößern,
- Wohnungssuchende mit niedrigem und mittlerem Einkommen mit Wohnraum zu versorgen,
- die Flexibilität der Wohnungsbelegung zu erhöhen,
- die Wohnkostenbelastung der Einkommensentwicklung der Mieterinnen oder Mieter anzupassen,
- den Finanzaufwand aus öffentlichen Haushalten je Wohnung auch bei diesem Förderungsweg im vorhinein kalkulierbar zu gestalten und
- neue Methoden der Wohnungsbauförderung praktisch zu erproben.

Die einkommensabhängige Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im Dritten Förderungsweg entspricht in ihrer Wirkung

- der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe bei Miet- und Genossenschaftswohnungen des Ersten Förderungsweges und.
- der einkommensabhängigen Höherverzinsung der Bau- und Aufwendungsdarlehen für Eigentumsmaßnahmen des Ersten und Zweiten Förderungsweges.

1.2 Förderungsmethode

Die Methode der einkommensabhängigen Förderung, die Rechtsbeziehungen zwischen Bauherrin oder Bauherr bzw. Vermieterin oder Vermieter, Mieterin oder Mieter, Bewilligungsbehörde, zuständiger Stelle und Wohnungsbauförderungsanstalt erfordert, wird in den Nummern 1.21 bis 1.23 zunächst zusammenfassend erläutert.

1.21 Bauherrin/Bauherr, Bewilligungsbehörde Wohnungsbauförderungsanstalt:

und

Auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn wird ein Bewilligungsbescheid von der Bewilligungsbehörde erteilt und dementsprechend ein Darlehensvertrag zwischen der Bauherrin oder dem Bauherrn und der Wohnungsbauförderungsanstalt mit folgendem wesentlichen Regelungsgehalt abgeschlossen:

- Höhe und Bedingungen des Baudarlehens der Wohnungsbauförderungsanstalt,
- Einräumung eines Besetzungsrechtes zugunsten der zuständigen Stelle oder Verpflichtung zur

Wohnungsüberlassung gegen Wohnberechtigungsbescheinigung auf die Dauer von 15 Jahren,.

- Höhe der Miete bei Erstbezug und im Laufe der Bindungsdauer von 20 Jahren,
- Verpflichtung der Bauherrin oder des Bauherrn zur Entrichtung von einkommensabhängigen Leistungen für eine Wohnung, solange das Einkommen der Mieterin oder des Mieters die Einkommensgrenze übersteigt; im übrigen verzichtet die Wohnungsbauförderungsanstalt in Abhängigkeit vom Einkommen des Mieterhaushalts auf die Zahlung,
- Verpflichtung der Bauherrin oder des Bauherrn zum Mietnachlaß in Höhe der einkommensabhängigen Leistungen, auf deren Erhebung die Wohnungsbauförderungsanstalt in Abhängigkeit vom Einkommen des Mieterhaushalts verzichtet.

Das Baudarlehen der Wohnungsbauförderungsanstalt wird in zwei Varianten - entweder als zinsloses Baudarlehen oder als verzinsliches Baudarlehen mit Liquiditätshilfe - angeboten.

1.22 Bauherrin/Bauherr bzw. Vermieterin/Vermieter und Mieterin/Mieter:

Die Vermieterin oder der Vermieter darf die geförderte Wohnung einer oder einem Wohnungssuchenden nur überlassen:

- sofern ein Besetzungsrecht vereinbart ist, wenn die zuständige Stelle die oder den Wohnungssuchenden benannt hat,
- im übrigen, wenn die oder der Wohnberechtigte eine Wohnberechtigungsbescheinigung über gibt.

Die Wohnungen sind bestimmt

- zu zwei Dritteln der Wohnungen für Wohnungssuchende innerhalb der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus und
- zu einem Dritteln der Wohnungen für Wohnungssuchende mit Einkommen bis zu 60 v. H. oberhalb der Einkommensgrenze.

Im Mietvertrag zwischen Vermieterin oder Vermieter und Mieterin oder Mieter wird eine Miete in Höhe des Betrags vereinbart, der in Anlehnung an die örtliche Vergleichsmiete im Bewilligungsbescheid festgelegt worden ist.

Von der Erhebung der vereinbarten Miete wird die Vermieterin oder der Vermieter in der Höhe absehen, in der die Wohnungsbauförderungsanstalt auf die Entrichtung von einkommensabhängigen Leistungen verzichtet. Die Entrichtung der einkommensabhängigen Leistungen und der Mietnachlaß sind somit für die Vermieterin oder den Vermieter im wirtschaftlichen Ergebnis neutral. .

Die Höhe der einkommensabhängigen Leistungen, des Verzichts der Wohnungsbauförderungsanstalt und des Mietnachlasses der Vermieterin oder des Vermieters werden in der Wohnberechtigungsbescheinigung ausgewiesen.

1.23 Mieterin/Mieter und zuständige Stelle:

Sofern die Bauherrin oder der Bauherr der zuständigen Stelle ein Besetzungsrecht eingeräumt hat, benennt diese die Mieterin oder den Mieter für die bezugsfertig oder frei gewordene Wohnung. Andernfalls erhält die Mieterin oder der Mieter auf Antrag von der zuständigen Stelle eine Wohnberechtigungsbescheinigung, die zum Bezug einer bestimmten geförderten Wohnung berechtigt. In der Benennung oder in der Wohnberechtigungsbescheinigung wird entsprechend dem Einkommen der Mieterin oder des Mieters der Betrag der einkommensabhängigen Leistungen und der Miete angegeben, von deren Erhebung abgesehen wird.

Im Abstand von jeweils drei Jahren hat die Mieterin oder der Mieter der zuständigen Stelle erneut das

2370

') MBl. NW. 1996 S. 1644, geändert durch RdErl. v. 23.1.1997 (MB1. NW. 1997 S. 185).

19. 8. 96 (1)

236. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 1. 4. 1997 = MB1. NW. Nr. 20 einschl.)

2370

Einkommen nachzuweisen. Entsprechend dem Ergebnis der Einkommensprüfung erhält die Mieterin oder der Mieter eine Bescheinigung, in der der Betrag der einkommensabhängigen Leistungen und damit der Mietbetrag bezeichnet wird, auf deren Erhebung verzichtet wird. Die Mieterin oder der Mieter übergibt die Bescheinigung der Vermieterin oder dem Vermieter, die oder der Namen und Einkommenskategorie der Mieterin oder des Mieters in einem Mieterverzeichnis einträgt. Aufgrund des Mieterverzeichnisses informiert die zuständige Stelle die Wohnungsbauförderungsanstalt, die entsprechend dem Einkommen der Mieterin oder des Mieters ganz oder teilweise auf die Entrichtung der einkommensabhängigen Leistungen verzichtet.

2 Gegenstand der Förderung

2.1 Mit Baudarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln wird auf der Grundlage von § 88 d II. WoBauG der Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen ohne öffentlich rechtliche Belegungs- und Mietpreisbindungen, jedoch mit einer vertraglich vereinbarten, einkommensabhängigen Wohnkostenbelastung zugunsten von Wohnungssuchenden gefördert, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze teils nicht mehr als 5 v. H., teils um bis zu 60 v. H. übersteigt (Einkommensabhängige Förderung - EAF -).

2.2 Das Baudarlehen wird wahlweise zu unterschiedlichen Bedingungen gewährt:

- a) Variante I: zinslose Baudarlehen (Nr. 3),
- b) Variante II: verzinsliche Baudarlehen mit Liquiditätshilfe (Nr. 4).

2.3 Die allgemeinen Bedingungen über die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Nummern I bis 1.66, 1.71, 1.732 bis 1.734, 1.8 bis 2.123, 7 bis 7.53, 7.7 bis 8.11, 8.14 bis 8.36

und Anlage I der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1984 (WFB 1984) v. 16. 3. 1984 (SMB1. NW. 2370) sind anzuwenden, jedoch mit folgenden Abweichungen:

- a) Die Bedingungen für Fremdmittel nach Nummer 1.732 Buchst, a und b WFB 1984 sind mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Hypothek zur Sicherung des Baudarlehens und die vorrangigen Grundpfandrechte zusammen nicht mehr als 75 v. H. der Gesamtkosten betragen, b) Bei den Antragsunterlagen ist abweichend von Nummer 7.21 WFB 1984 eine Darstellung der Grundstücks- und Baukosten, der Finanzierung und der Ertragslage in banküblicher Form vorzulegen.

2.4 Soweit die Höhe der Baudarlehen, der einkommensabhängigen Leistungen und der im Bewilligungsbescheid festzulegenden Miete nach Mietenstufen differenziert ist, richtet sich die Zuordnung der Gemeinden zu den einzelnen Mietenstufen nach der Anlage zu § I Abs. 3 der Wohn geldverordnung in der jeweils geltenden Fassung, zur Zeit in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. 9. 1992 (BGBl. I S. 1686); für die Stadt Köln sind die Werte der Mietenstufe 5 anzuwenden. Ist eine Wohnung aufgrund dieser Zuordnung gefördert worden, ist für sie eine spätere Änderung der Zuordnung ohne Belang, insbesondere hinsichtlich der Erhebung der einkommensabhängigen Leistungen.

2.5 Bewilligungsbehörden sind die kreisfreien Städte, Großen kreisangehörigen Städte und für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden die Kreise (§ 2 Abs. I Wohnungsbauförderungsgesetz). Die Aufgaben der zuständigen Stelle obliegen den kreisfreien Städten, den Großen kreisangehörigen Städten, den Mittleren kreisangehörigen Städten und für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden den Kreisen (§ 2 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen vom 2. Juni 1992, GV. NW. S. 190).

3 Förderung mit zinslosen Baudarlehen

3.1 Das Baudarlehen setzt sich aus einem Grundbetrag und einem Zusatzbetrag wie folgt zusammen:

Wohnungsgröße Grundbetrag Zusatzbetrag

a) 35-60 qm

69 100- DM

I 200- DM je Quadratmeter Wohnfläche, die 40 qm übersteigt

b) mehr als 60 qm 48 300-DM 760,-DM je

Quadratmeter Wohnfläche

Bei Ermittlung des Baudarlehens (Grund- und Zusatzbetrag) ist die tatsächliche, höchstens jedoch die gemäß Nummer 2.3 i. V.m. Nummer 2.122 Satz 5 und 6 WFB 1984 zulässige Wohnfläche zugrunde zu legen. Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen.

Das vorbezeichnete Darlehen kann in Gemeinden der

a) Mietenstufen 3 um 100 DM und

bj Mietenstufen 4 und 5 um 200,- DM

je qm Wohnfläche erhöht werden (Zusatzdarlehen).

3.2 Das nach Nummer 3-1 ermittelte Baudarlehen darf bewilligt werden, wenn der zuständigen Stelle für alle Vermietungsfälle in der Zeit von der Bezugsfertigkeit bis zum Ablauf von 15 Jahren seit der Bezugsfertigkeit (einschließlich der Erstvermietung) das Recht eingeräumt wird, die Mieterinnen oder Mieter für die geförderten Wohnungen zu benennen, und sich die Bauherrin oder der Bauherr verpflichtet, mit den als Mieterinnen oder Mietern benannten Wohnungs suchenden Mietverträge. (Nutzungsverträge) abzuschließen. Das Besetzungsrecht ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zu sichern.

3.3 Wird kein Besetzungsrecht eingeräumt, darf höchstens ein Baudarlehen gewährt werden, das gegenüber dem in Nummer 3.1 genannten Betrag um 20 v. H. vermindert ist.

3.4 Für das Baudarlehen sind folgende Bedingungen zu vereinbaren:

a) Das Baudarlehen ist auf die Dauer von 20 Jahren seit Leistungsbeginn zinslös und danach mit dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hyr , potheken nach näherer Maßgabe des Darlehensvertrages zu verzinsen.

b) Das Baudarlehen ist mit jährlich 1 v.H. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung er sparten Zinsen zu tilgen.

c) Für das Baudarlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 v.H. des bewilligten Darlehens und im Zeitraum von 20 Jahren ab Leistungsbeginn ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von jährlich 0,5 v.H. zu zahlen.

d) Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sowie ggf. Zinsen sind halbjährlich, an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu entrichten. Die weiteren Darlehensbedingungen u. a. Leistungsbeginn, Vorbehalt späterer Verzinsung und erhöhter Tilgung, vorzeitige Kündigung - sind dem zwischen der Wohnungsbauförderungsanstalt und der Bauherrin oder dem Bauherrn nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Darlehensvertrag zu entnehmen. Insbesondere ist für die Zeit, während der die Vermieterin oder der Vermieter schulhaft gegen die Belegungs- und Mietpreisbindungen nach Nummern 5.2 bis 5.6 und 6.1 bis 6.9 verstößt, eine Vertrags-

236. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 1. 4. 1997 = MB1. NW. Nr. 20 einschl.)

19. 8. 96 (2)

strafe von bis zu 10- DM/qm Wohnfläche monatlich der Wohnung vorzusehen, auf die sich der Verstoß bezieht.

e) Wird das Darlehen außerplanmäßig vollständig zurückgezahlt, bleiben die Belegungs- und Mietpreisbindungen bis zum Ablauf von 20 Jahren seit Bezugsfertigkeit bestehen.

3.5 Für den Fall, daß die im Bewilligungsbescheid festgelegte und bestimmungsgemäß erhöhte Miete (Nrn. 5.1 und 5.2) bei Ablauf der Belegungs- und Mietpreisbindungen - ohne den bisherigen Verzicht auf einkommensabhängige Leistungen - für bestimmte Mieterinnen oder Mieter aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse eine untragbare Belastung bedeuten würde, kann die Wohnungsbauförderungsanstalt ermächtigt werden, in Vereinbarungen einzustimmen, die eine Veränderung der gem. Nummer 3.4 vereinbarten Darlehensbedingungen in Verbindung mit anschließenden Belegungs- und Mietpreisbindungen bedeuten.

4 Förderung mit verzinslichen Baudarlehen mit Liquiditätshilfe

4.1 Das Baudarlehen setzt sich aus einem Grundbetrag und einem Zusatzbetrag wie folgt zusammen:

Wohnungsgröße Grundbetrag Zusatzbetrag

a) 35-60 qm

81 000- DM

I 100 - DM je Quadratmeter Wohnfläche, die 40 qm übersteigt

b) mehr als 60 qm 66 000 - DM 760 - DM je

Quadratmeter Wohnfläche ,

Bei Ermittlung des Baudarlehens (Grund- und Zusatzbetrag) ist die tatsächliche, höchstens jedoch die gemäß Nummer 2.3 i.V.m. Nummer 2.122 Satz 5 und 6 WFB 1984 zulässige Wohnfläche zugrunde zu legen. Dabei ist für jede Wohnung von der auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnfläche auszugehen.

Das vorbezeichnete Darlehen kann in Gemeinden der

a) Mietenstufen 3 um 100,- DM und

b) Mietenstufen 4 und 5 um 200,- DM

je qm Wohnfläche erhöht werden (Zusatzdarlehen).

4.2 Das nach Nummer 4.1 ermittelte Baudarlehen darf bewilligt werden, wenn der zuständigen Stelle für alle Vermietungsfälle in der Zeit von der Bezugsfertigkeit bis zum Ablauf von 15 Jahren seit der Bezugsfertigkeit (einschließlich der Erstvermietung) das Recht eingeräumt wird, die Mieterinnen oder Mieter für die geförderten Wohnungen zu benennen, und sich die Bauherrin oder der Bauherr verpflichtet, mit den als Mieterinnen oder Mietern benannten Wohnungs suchenden Mietverträge (Nutzungsverträge) abzuschließen. Das Besetzungsrecht ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zu sichern.

4.3 Wird kein Besetzungsrecht eingeräumt, darf höchstens ein Baudarlehen gewährt werden; das gegenüber dem in Nummer 4.1 genannten Betrag um 20 v.H. vermindert ist.

4.4 Für das Baudarlehen sind folgende Bedingungen zu vereinbaren:

- a) Das Baudarlehen ist von dem Ersten des auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes folgenden Monats an mit 2 v.H., nach Ablauf von 20 Jahren mit dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken nach näherer Maßgabe des Darlehensvertrags zu verzinsen.
- b) Das Baudarlehen ist mit jährlich 1 v.H. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.
- c) Für das Baudarlehen ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 v.H. des Baudarlehens und im Zeitraum von 20 Jahren ab Leistungsbeginn ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von jährlich 0,5 v.H. des Baudarlehens zu zahlen.
- d) Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind jeweils halbjährlich an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu entrichten. Die weiteren Darlehensbedingungen - u. a. Leistungsbeginn, Vorbehalt späterer Verzinsung und erhöhter Tilgung, vorzeitige Kündigung - sind dem zwischen der Wohnungsbauförderungsanstalt und der Bauherrin oder dem Bauherrn nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Darlehensvertrag zu entnehmen. Insbesondere ist für die Zeit, während der die Vermieterin oder der Vermieter schulhaft gegen die Belegungs- und Mietpreisbindungen nach Nummern 5.2 bis 5.6 und 6.1 bis 6.9 verstößt, eine Vertragsstrafe von bis zu 10,- DM/qm Wohnfläche monatlich der Wohnung vorzusehen, auf die sich der Verstoß bezieht.
- e) Wird das Darlehen außerplanmäßig vollständig zurückgezahlt, bleiben die Belegungs- und Mietpreisbindungen bis zum Ablauf von 20 Jahren seit Bezugsfertigkeit bestehen.

4.5 Zur Verbesserung der Liquidität kann die Wohnungsbauförderungsanstalt der Bauherrin oder dem Bauherrn auf Antrag ein Darlehen zur Aufbringung der Zinszahlungen (Nr. 4.4 Buchst. a), die während eines Zeitraumes von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit fällig werden, gewähren (Liquiditätsdarlehen).

Das Liquiditätsdarlehen ist - jeweils mit Beginn des nächsten Kalenderjahres - in gleicher Höhe wie das Baudarlehen zu verzinsen (Nr. 4.4 Buchstabe a).

Das insgesamt gewährte Liquiditätsdarlehen ist -beginnend nach Ablauf von 10 Jahren seit Bezugsfertigkeit - mit 6,5 v.H. jährlich zu tilgen.

4.6 Für den Fall, daß die im Bewilligungsbescheid festgelegte und bestimmungsgemäß erhöhte Miete (Nrn. 5.1 und 5.2) bei Ablauf der Belegungs- und Mietpreisbindungen - ohne den bisherigen Verzicht auf einkommensabhängige Leistungen - für bestimmte Mieterinnen oder Mieter aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse eine untragbare Belastung bedeuten würde, kann die Wohnungsbauförderungsanstalt ermächtigt werden, in Vereinbarungen einzuwilligen, die eine Veränderung der gem. Nummern 4.4 und 4.5 vereinbarten Darlehensbedingungen in Verbindung mit anschließenden Belegungs- und Mietpreisbindungen bedeuten.

5 Miete

5.1 Im Bewilligungsbescheid dürfen höchstens folgende Mietbeträge festgelegt werden:

- a) in Mietenstufe 1: 11,- DM,

- b) in Mietenstufe 2:12,- DM,
- c) in Mietenstufe 3: 13,- DM,
- d) in Mietenstufe 4: 15 - DM,
- e) in Mietenstufe 5: 17,- DM.

Neben dieser Miete darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe des § 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) erhoben werden.

5.2 Die Vermieterin oder der Vermieter hat sich mit dem Antrag auf Bewilligung des Baudarlehens und im Darlehensvertrag zu verpflichten, für die Zeit

2370

19. 8. 96 (2)

236. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 1. 4. 1997 = MB1. NW. Nr. 20 einschl.)

2370

bis zum Ablauf von 20 Jahren, gerechnet von der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes an,

- a) im Mietvertrag unter Berücksichtigung der Darlehensbedingungen höchstens eine Miete zu vereinbaren, die die im Bewilligungsbescheid festgelegte Miete (Nr. 5.1) nicht übersteigt;
- b) denjenigen Teil der vereinbaren Miete nicht zu erheben (Mietnachlaß), der dem Betrag der einkommensabhängigen Leistungen entspricht, auf deren Erhebung die Wohnungsbauförderungsanstalt jeweils entsprechend dem Einkommen der Mieterin oder des Mieters verzichtet (Nrn. 7.2, 7.3 und 8.2);
- c) im Rahmen des Miethöhengesetzes (MHG) nur eine Miete zu fordern, die die im Bewilligungsbescheid festgelegte Miete (Nr. 5.1) zuzüglich einer Erhöhung um 2 v.H. für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt.

5.3 Die Miete, die sich aus der im Bewilligungsbescheid festgelegten Miete zuzüglich zulässiger Mieterhöhungen (Nr. 5.2 Buchstabe c) ergibt, darf auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindung nicht überschritten werden.

5.4 -Im Darlehensvertrag ist zu vereinbaren, daß die Mieterin oder der Mieter sich auf die Mietpreisregelungen in Nummern 5.1 bis 5.3 berufen kann. Sie oder er ist berechtigt, von der Vermieterin oder dem Vermieter die Rückzahlung von Mietbeträgen zu verlangen,

- a) soweit bei Abschluß des Mietvertrages, oder im Verlauf des Mietverhältnisses eine Miete vereinbart worden ist, die die im Bewilligungsbescheid festgeigte Miete zuzüglich zulässiger Mieterhöhungen übersteigt (Nrn. 5.1 und 5.2 Buchstabe c),

b) soweit die Mieterin oder der Mieter die Miete entgegen der Verpflichtung der Vermieterin oder des Vermieters zum Mietnachlaß nach Nummer 5.2 Buchstabe b gezahlt hat.

Die Vermieterin oder der Vermieter hat sich zu verpflichten, die Rechte der Mieterin oder des Mieters nach Satz 2 in den Mietvertrag aufzunehmen. Diese Rechte der Mieterin oder des Mieters bestehen im Fall der Veräußerung der Wohnung gegenüber der Rechtsnachfolgerin oder dem Rechtsnachfolger der Bauherrin oder des Bauherrn fort (§ 571 BGB).

5.5 Die Bewilligungsbehörde teilt der Mieterin oder dem Mieter die gemäß Nummern 5.1 bis 5.4 getroffenen Regelungen des Darlehensvertrages mit.

5.6 Die Vermieterin oder der Vermieter hat sich zu verpflichten, der Bewilligungsbehörde auf Verlangen Auskunft über die Vereinbarungen mit der Mieterin oder dem Mieter hinsichtlich der Höhe der Miete und ihrer Veränderungen zu geben und den Mietvertrag und dessen Änderungen vorzulegen. Die Verpflichtung wird als Auflage in den Bewilligungsbescheid aufgenommen. Die Auflage ist im Wege des Verwaltungszwangs vollziehbar.

6 Nutzung der Wohnungen

6.1 Die Bauherrin oder der Bauherr hat sich im Antrag auf Bewilligung des Baudarlehens und im Darlehensvertrag zu verpflichten, für die Zeit bis zum Ablauf von 20 Jahren, gerechnet von der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes an,

- a) mindestens zwei Drittel der geförderten Wohnungen Wohnungsuchenden zu überlassen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 II. WoBauG nicht oder nicht um mehr als 5 v.H. übersteigt (Wohnungsgruppe I),
- b) die übrigen geförderten Wohnungen Wohnungsuchenden zu überlassen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 n. WoBauG nicht um mehr als 60 v.H. übersteigt (Wohnungsgruppe II).

Die Wohnungen, die für die in Satz I Buchstaben a und b bezeichneten Personenkreise bestimmt sind, sind im Bewilligungsbescheid und Darlehensvertrag nach ihrer Lage im Gebäude und mit einer laufenden Nummer (z.B. aus der Wohnungsverwaltung der Vermieterin oder des Vermieters) zu bezeichnen.

Die Verpflichtung zur Wohnungsüberlassung nach Satz I gilt sowohl bei der erstmaligen Vermietung nach Bezugsfertigkeit als auch bei der Wiederbelegung freigewordener Wohnungen, jedoch dürfen Wohnungen der Wohnungsgruppe I (Satz I Buchstabe a) nach Ablauf von 15 Jahren auch Wohnungsuchenden überlassen werden, deren Gesamtein-

- kommen die Einkommensgrenze bis zu 60 v.H. übersteigt;

Sobald voraussehbar ist, daß eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat die Bauherrin oder der Bauherr dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich anzugeben und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.

6.2 Hat die Bauherrin oder der Bauherr zur Errichtung der Wohnung (unverminderte) Baudarlehen gemäß Nummern 3.1 oder 4.1 beantragt und demgemäß der zuständigen Stelle das Beset-

zungsrecht eingeräumt, darf sie oder er die Wohnung nur Wohnungssuchenden überlassen, die die zuständige Stelle benannt hat. Die zuständige Stelle darf Wohnungssuchende benennen, wenn sie die Voraussetzungen für die Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung gemäß Nummern 6.41 bis 6.43 erfüllt. Aus dem Kreis der wohnberechtigten Wohnungssuchenden hat sie das Besetzungsrecht unter Berücksichtigung der sozialen Dringlichkeit vorrangig zugunsten der Personengruppen nach § 26 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 H. WoBauG (schwangere Frauen, kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Eltern mit Kindern, ältere Menschen, Schwerbehinderte) auszuüben. Die zuständige Stelle darf Wohnungssuchende nur benennen, wenn sie nach einer Prüfung annehmen kann, daß diese in der Lage sein werden, die Verpflichtung aus dem Mietvertrag zu erfüllen, insbesondere die vereinbarte Miete zu zahlen, oder daß die Zahlung der Miete auf andere Weise gewährleistet ist.

6.3 Hat die Bauherrin oder der Bauherr zur Errichtung der Wohnung verminderte Baudarlehen gemäß

- Nummern 3.3 oder 4.3 beantragt und demgemäß kein Besetzungsrecht eingeräumt, hat sie oder er sich im Antrag auf Bewilligung des Baudarlehens und im Darlehensvertrag zu verpflichten, innerhalb von 20 Jahren, gerechnet von der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes, die geförderte Wohnung nach Maßgabe der Nummern 6.4 bis 6.8 nur Wohnungssuchenden zum Gebrauch zu überlassen, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung übergeben, wonach sie für die bestimmte Wohnung bezugsberechtigt sind.

6.4 Die Ausstellung der Wohnberechtigungsbescheinigung richtet sich nach Nummern 6.41 bis 6.44.

6.41 Die Wohnberechtigungsbescheinigung wird Wohnungssuchenden auf Antrag von der zuständigen Stelle aufgrund einer Einkommenserklärung nach dem Einkommensprüfungserlaß v. 1. 9.1994 (SMB1. NW. 2370) erteilt. Bei der Antragstellung hat die oder der Wohnungssuchende nachzuweisen, daß die Vermieterin oder der Vermieter zur Vermietung der Wohnung an die Antragstellerin oder den Antragsteller bereit ist. Für die Ausstellung der Wohnbe-

236. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 1. 4. 1997 - MB1. NW. Nr. 20 einschl)

19. 8. 96 (3)

rechrigungsbescheinigung sind die Verhältnisse bei Antragstellung maßgebend.

6.42 Die Wohnberechtigungsbescheinigung wird für eine gemäß Nummer 6.1 Satz 2 bestimmte Wohnung ausgestellt, wenn

- a) das Gesamteinkommen der oder des Wohnungssuchenden die Einkommensgrenze des § 25 n. WoBauG nicht oder nicht um mehr als 5 v.H. übersteigt, sofern die Wohnung zur Wohnungsgruppe I (Nr. 6.1 Satz 1 Buchstabe a) gehört, oder
- b) das Gesamteinkommen der oder des Wohnungssuchenden die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 II. WoBauG nicht um mehr als 60 v.H. übersteigt, sofern die Wohnung zur Wohnungsgruppe n (Nr. 6.1 Satz 1 Buchstabe b) gehört,

c) und die Größe der Wohnung die für die Wohnungsuchende oder den Wohnungsuchenden angemessene Wohnungsgröße nicht übersteigt (Nr. 6.43).

6.43 Folgende Wohnungsgröße ist angemessen (im Sinne von Nr. 6.42 Buchstabe c):

a) für einen 1-Personen-Haushalt: 45 qm Wohnfläche,

b) für einen Haushalt mit 2 Familienmitgliedern:

2 Wohnräume oder 60 qm Wohnfläche,

c) für einen Haushalt mit 3 Familienmitgliedern:

3 Wohnräume oder 75 qm Wohnfläche,

d) für einen Haushalt mit 4 Familienmitgliedern:

4 Wohnräume oder 90 qm Wohnfläche.

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

6.44 Die Wohnberechtigungsbescheinigung wird der oder dem Wohnungsuchenden in zwei Ausfertigungen erteilt:

- die 1. Ausfertigung ist zur Übergabe an die Vermieterin oder den Vermieter bestimmt,

- die 2. Ausfertigung dient zur Information über die vertraglichen Vereinbarungen zur Miethöhe und über die Anpassung der einkommensabhängigen Leistungen.

In der Wohnberechtigungsbescheinigung ist anzu-

feben, ob und in welchem Umfang das Gesamteinommen die Einkommensgrenze übersteigt (Einkommenskategorie) und in welcher Höhe auf die Erhebung einkommensabhängiger Leistungen gemäß Nummern 7.2 und 7.3 und demgemäß auf die Zahlung der Miete verzichtet wird.

Das Muster der Wohnberechtigungsbescheinigung wird von der Wohnungsbauförderungsanstalt bekanntgegeben.

6.5 Die Vermieterin- oder der Vermieter hat der zuständigen Stelle innerhalb eines Monats seit Bezugsfertigkeit ein Mieterverzeichnis in zwei Ausfertigungen nach einem Vordruck vorzulegen, den die Wohnungsbauförderungsanstalt rechtzeitig übersenden wird. In dem Mieterverzeichnis sind für jede im Dritten Förderungsweg geförderte Wohnung des Gebäudes anzugeben:

a) Lage im Gebäude und laufende Nummer (Nr. 6.1 Satz 2),

b) Wohnfläche,

c) die vereinbarte Miete,

- d) der Name der Mieterin oder des Mieters und den Zeitpunkt des Einzuges,
- e) die Einkommenskategorie des Mieterhaushaltes (Nr. 7.2 Satz 2),
- f) die Höhe des Verzichts auf die einkommensab-hängigen Leistungen (Nm. 7.2 und 7.3).

6.6 Die zuständige Stelle hat die Wohnungsbelegung zu prüfen und im Mieterverzeichnis der Vermieterin oder dem Vermieter zu bestätigen, daß die eingezogenen Mieterinnen oder Mieter nach den von der zuständigen Stelle erklärten Benennungen oder ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen zum Bezug der Wohnung berechtigt sind. Die zuständige Stelle übersendet der Wohnungsbauförderungsanstalt ein Wohnungsverzeichnis, in dem für jede Wohnung die im Mieterverzeichnis enthaltenen Angaben, jedoch ohne den Namen des Mieterhaushaltes bezeichnet sind. Eine Ausfertigung des Mieter-Verzeichnisses verbleibt bei der zuständigen Stelle für die Erfassung und Kontrolle der Wohnungen gemäß Nummer 11.

6.7 Die Wohnungsbauförderungsanstalt verzichtet auf die Erhebung der einkommensabhängigen Leistungen entsprechend Nummern 7.2 und 7.3 und bestätigt dies, indem sie der Vermieterin oder dem Vermieter das ihr vorgelegte Wohnungsverzeichnis übersendet.

6.8 Ist die Wohnung nach der erstmaligen Vermietung frei geworden, hat die Vermieterin oder der Vermieter sie gemäß Nummern 6.1 bis 6.3 einer oder einem Wohnungsuchenden zu überlassen.

Sind nach dem Ergebnis der letzten Anpassung der einkommensabhängigen Leistungen mehr als zwei Drittel der Wohnungen an Mieterhaushalte vermietet, deren Einkommen die Einkommensgrenze nicht oder nicht um mehr als 5 v. H. übersteigt, kann die zuständige Stelle gestatten, daß eine künftig freiwerdende Wohnung der Wohnungsgruppe I (Nr. 6.1 Satz I Buchstabe a) einer Wohnungsuchenden oder einem Wohnungsuchenden überlassen wird, deren oder dessen Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 60 v. H. übersteigt.

Sind nach dem Ergebnis der letzten Anpassung der einkommensabhängigen Leistungen weniger als zwei Drittel der Wohnungen an Mieterhaushalte vermietet, deren Einkommen die Einkommensgrenze nicht oder nicht um mehr als 5 v. H. übersteigt, kann die zuständige Stelle verlangen, daß eine künftig freiwerdende Wohnung der Wohnungsgruppe II (Nr. 6.1 Satz I Buchstabe b) einer Wohnungsuchenden oder einem Wohnungsuchenden überlassen wird, deren oder dessen Einkommen die Einkommensgrenze nicht oder nicht um mehr als 5 v. H. übersteigt.

Nummern 6.5 bis 6.7 sind mit der Maßgabe anzuwenden, daß

- a) das Mieter- und Wohnungsverzeichnis entfällt und stattdessen
- b) ein Vordruck zu verwenden ist, in den die entsprechenden Daten für die wiedervermietete Wohnung einzutragen sind.

Der Vordruck wird von der Wohnungsbauförderungsanstalt zur Verfügung gestellt.

6.9 Die Vermieterin oder der Vermieter darf die geförderte Wohnung nicht ohne Genehmigung der zuständigen Stelle leerstehen lassen oder anderen als Wohnzwecken zuführen. Für die Genehmigung, insbesondere deren Voraussetzungen und Auflagen, sind § 6 Abs. 7 und § 12 Woh-

nungsbindungsgesetz und die hierzu erlassenen Verwaltungsvorschriften oder die ggf. an deren Stelle tretenden Vorschriften für öffentlich geförderte Wohnungen anzuwenden.

7 Erhebung von einkommensabhängigen Leistungen

7.1 Um eine Anpassung der Wohnkostenbelastung der Mieterin oder des Mieters an die Einkommensentwicklung zu ermöglichen, hat die Darleherisschuld-nerin (Vermieterin) oder der Darlehensschuldner (Vermieter) sich im Darlehensvertrag zu verpflich-

2370

19. 8. 96 (3)

236. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 1. 4. 1997 = MB1. NW. Nr. 20 einschl.)

2370

7.2

ten, während der Dauer der Belegungsbindungen (Nr. 6.1) einkommensabhängige Leistungen an die Wohnungsbauförderungsanstalt zu entrichten. Die einkommensabhängigen Leistungen betragen je Monat in. Gemeinden der

- a) Mietenstufe 1: 3,45 DM,
- b) Mietenstufe 2: 4,15 DM,
- c) Mietenstufe 3: 4,65 DM,
- d) Mietenstufe 4: 6,15 DM,
- e) Mietenstufe 5: 7,65 DM

vervielfältigt mit der Zahl der Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung. Die Leistungen sind für den Zeitraum zu erbringen, währenddessen die Wohnung von einer Mieterin oder einem Mieter bewohnt wird. Die Leistungen sind halbjährlich zu dem Zeitpunkt abzuführen, zu dem Tilgungen, Verwaltungskostenbeiträge und Zinsen zu zahlen sind (Nrn. 3.4 Buchstabe d und 4.4 Buchstabe d).

Zur Anpassung der Wohnkostenbelastung der Mieterin oder des Mieters an ihr oder sein Einkommen verzichtet die Wohnungsbauförderungsanstalt auf die Erhebung der einkommensabhängigen Leistungen für die einzelne Wohnung soweit das Gesamteinkommen des Mieterhaushalts die Einkommensgrenze des § 25 n. WoBauG nicht oder nicht um mehr als in dem bestimmten Umfang übersteigt. Die Höhe des Verzichts je Monat wird berechnet nach dem sich aus der folgenden Tabelle ergebenden Betrag, vervielfältigt mit der Zahl der Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung.

Verzicht auf einkommensabhängige Leistungen

in bei Über-Einkom- schreitung mens- der Einkömkategorie mensgrenze um bis zu

in Mietenstufe-

1	10 y.	H.	3,45	4,15	4,65	6,15	7,65
2	20 v.	H.	2,45	3,15	3,65	5,15	6,65
3	35 v.	H.	1,45	2,15	2,65	4,15	5,65
4	50 v.	H.	0	0,15	0,65	2,15	3,65
5	60 v.	H.	0	0	0	0,65	2,15

Anstelle des Verzichts, der sich nach Satz 2 für die jeweilige Wohnung monatlich ergibt, bemäßt sich der Verzicht

- a) für Mieter in der Einkommenskategorie 2 nach dem für die Einkommenskategorie I bestimmten Betrag; von diesem Betrag ist ein Zwölftel des Betrages abzuziehen, um den das Gesamteinkommen des Mieters die Einkommensgrenze der Einkommenskategorie I übersteigt,
- b) für Mieter in der Einkommenkategorie 3 nach dem für die Einkommenskategorie 2 bestimmten Betrag; von diesem Betrag ist ein Zwölftel des Betrages abzuziehen, um den das Gesamteinkommen des Mieters die Einkommensgrenze der Einkommenskategorie 2 übersteigt,
- c) für Mieter in der Einkommenskategorie 4 nach dem für die Einkommenskategorie 3 bestimmten Betrag; von diesem Betrag ist ein Zwölftel des Betrages abzuziehen, um den das Gesamteinkommen des Mieters die Einkommensgrenze der Einkommenskategorie 3 übersteigt.
- d) für Mieter in der Einkommenskategorie 5 nach dem für die Einkommenskategorie 4 bestimmten Betrag; von diesem Betrag ist ein Zwölftel des Betrages abzuziehen, um den das Gesamteinkommen des Mieters die Einkommensgrenze der Einkommenskategorie 4 übersteigt.

Der Betrag nach Satz 3 ist nur maßgebend, sofern er höher ist als der Betrag nach Satz 2.

Die Festsetzung der einkommensabhängigen Leistungen wird in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und entsprechend dem jeweiligen Einkommen der Mieterin oder des Mieters angepaßt (Nrn. 8 und 9).

7.3 Über den in Nummer 7.2 bestimmten Betrag hinaus verzichtet die Wohnungsbauförderungsanstalt auf die Erhebung der einkommensabhängigen Leistungen in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen

- a) dem Mietbetrag, den die Mieterin oder der Mieter nach dem Mietnachlaß der Vermieterin oder des Vermieters in gleicher Höhe (Nr. 5.2 Buchstabe b) zu zahlen hat, und

b) dem nachfolgend bestimmten Höchstbetrag, sofern dieser geringer ist als der Mietbetrag nach Buchstabe a).

Als Höchstbetrag ist die Obergrenze der in dem Mietspiegel enthaltenen Mietzinsspanne für vergleichbaren Wohnraum (ohne Umlage der Betriebskosten) zugrunde zu legen. Kann der Höchstbetrag danach nicht ermittelt werden, so gilt der Höchstbetrag, den das Ministerium für Bauen und Wohnen für Gemeinden der einzelnen Mietenstufen bestimmt. Dabei ist vom üblichen Entgelt für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Ausstattung, Größe und Lage auszugehen.

8 Anpassung der einkommensabhängigen Leistungen

8.1 Die Anpassung der einkommensabhängigen Leistungen für die einzelne Wohnung ist bei den folgenden Wohnungen erstmals zu den nachfolgend genannten Zeitpunkten vorzunehmen:

Wohnungen der Förderungs j ahre

Zeitpunkt der Anpassung

1996

1997

1998

1. Juli 2001 1. Juli 2002 1. Juli 2003

Bei den Wohnungen der weiteren Förderungs jähre findet die erste Anpassung zum 1. Juli des fünften Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr statt, in dem der Bewilligungsbescheid erteilt worden ist. Jeweils nach Ablauf von drei Jahren (Leistungszeitraum) ist die Höhe der einkommensabhängigen Leistungen entsprechend den geänderten Einkommensverhältnissen erneut zu überprüfen.

8.2 Mit Wirkung von dem in Nummer 8.1 Satz I genannten Zeitpunkt an und sodann jeweils nach Ablauf des Leistungszeitraums verzichtet die Wohnungsbauförderungsanstalt auf die Entrichtung der einkommensabhängigen Leistungen in Höhe der in Nummer 7.2 genannten Beträge je Quadrat- ' meter monatlich, wenn das Gesamteinkommen der Mieterin oder des Mieters die Einkommensgrenze nicht oder nicht um mehr als in dem bestimmten Umfang übersteigt.

Wird die Einkommensgrenze um mehr als 60 v.H. überschritten (Einkommenskategorie 6), verzichtet die Wohnungsbauförderungsanstalt lediglich in Mietenstufe 5 auf die Entrichtung der einkommensabhängigen Leistungen, und zwar in Höhe von 0,65 DM. Wird die Einkommensgrenze um mehr als 80 v.H. überschritten (Einkommenskategorie 7) oder wird eine Berechtigungsbescheinigung nicht vorgelegt, sind die einkommensabhängigen Leistungen in voller Höhe zu entrichten. Über den Rahmen der Sätze I bis 3 hinaus verzichtet die Wohnungsbauförderungsanstalt nach Maßgabe von Nummer 7.3.

236. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 1. 4. 1997 = MB1. NW. Nr. 20 einschl.)

8.3 Es bleibt vorbehalten,

a) Zeitpunkt und Höhe des Verzichts auf Erhebung von einkommensabhängigen Leistungen mit Rücksicht auf die jeweils geltende Einkommensgrenze und allgemeine Einkommens- und Mietentwicklung sowie

b) die Verfahrensregelungen nach den Erfahrungen der praktischen Handhabung zu ändern.

9 Verfahren zur Anpassung der einkommensabhängigen Leistungen

9.1 Die Vermieterin oder der Vermieter hat die Mieterin oder den Mieter im Mietvertrag auf die Notwendigkeit des Einkommensnachweises, die Beträge der einkommensabhängigen Leistungen (Nr. 7.1), die maßgebenden Zeitpunkte und die Folgen der Fristversäumung hinzuweisen. Zur Anpassung der einkommensabhängigen Leistungen hat die Mieterin oder der Mieter der Vermieterin oder dem Vermieter ihr oder sein Einkommen durch Vorlage einer Berechtigungsbescheinigung nachzuweisen.

Das Muster der Berechtigungsbescheinigung wird von der Wohnungsbauförderungsanstalt bekanntgegeben.

9.2 Die zuständige Stelle stellt die Berechtigungsbescheinigung auf Antrag der Mieterin oder des Mieters aufgrund einer Einkommenserklärung nach dem Einkommensprüfungserlaß v. 1. 9. 1994 (SMB1. NW. 2370) aus. Maßgebend hierfür sind die Verhältnisse am 1. März des Jahres, in dem die einkommensabhängigen Leistungen gemäß Nummer 8.1 angepaßt werden. In der Bescheinigung wird entsprechend dem Ergebnis der Einkommensprüfung der Betrag der einkommensabhängigen Leistungen und der Miete bezeichnet, von deren Erhebung abgesehen wird (Nr. 8.2).

9.3 Die Mieterin oder der Mieter hat die Berechtigungsbescheinigung der Vermieterin oder dem Vermieter bis zum 1. Juni zu übergeben.

9.4 Die Vermieterin oder der Vermieter hat der zuständigen Stelle bis zum 1. Juli ein Mieterverzeichnis nach einem Vordruck einzureichen, den die Wohnungsbauförderungsanstalt rechtzeitig übersenden wird. In das Mieterverzeichnis sind die in Nummer 6.5 vorgesehenen Angaben nach aktuellem Stand einzutragen, insbesondere die von den Mieterinnen oder Mietern der einzelnen Wohnungen vorgelegten Berechtigungsbescheinigungen (mit Datum und Aktenzeichen). Hat die Mieterin oder der Mieter der Vermieterin oder dem Vermieter die Berechtigungsbescheinigung nicht rechtzeitig übergeben, so wird vermutet, daß das Gesamteinkommen des Mieterhaushalts die Einkommensgrenze um mehr als 80 v.H. überschreitet.

9.5 Die zuständige Stelle hat die Wohnungsbelegung anhand der Mieterverzeichnisse zu prüfen und der Wohnungsbauförderungsanstalt ein Wohnungsverzeichnis zu übersenden, in dem für jede Wohnung die Einkommenskategorie des Mieterhaushalts (ohne Namensangabe) und der Betrag der einkommensabhängigen Leistungen bezeichnet sind, auf deren Erhebung verzichtet wird.

9.6 Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat entsprechend dem Wohnungsverzeichnis auf die Erhebung der einkommensabhängigen Leistungen in Höhe des Betrages zu verzichten, die sich aus Nummer 8.2 ergibt. Die Wohnungsbauförderungsanstalt übersendet der Vermieterin oder dem Vermieter eine Ausfertigung des Wohnungsverzeichnisses, in dem sie für die einzelnen Wohnungen den Betrag der einkommensabhängigen Leistungen und der Miete bezeichnet, von deren Erhebung abgesehen wird.

9.7 Für den Fall, daß aufgrund der Einkommensprüfung in der Berechtigungsbescheinigung ein höherer als der bisher maßgebende Betrag der einkommensabhängigen Leistungen angegeben ist, auf

deren Erhebung verzichtet wird (Nr. 9.2), ist die Vermieterin oder der Vermieter berechtigt, die vereinbarte Miete abzüglich dieses verringerten Betrages zu erheben. Hat die Vermieterin oder der Vermieter die Berechtigungsbescheinigung der Mieterin oder des Mieters rechtzeitig erhalten, jedoch das Mietverzeichnis mit der zutreffenden Angabe nicht rechtzeitig der zuständigen Stelle übersandt (Nr. 9.4), darf die Miete im Rahmen des Satzes I erst vom Beginn des Monats erhoben werden, in dem das Mieterverzeichnis nachträglich vorgelegt wurde.

9.8 Für den Fall, daß aufgrund der Einkommensprüfung in der Berechtigungsbescheinigung ein höherer als der bisher maßgebende Betrag der einkommensabhängigen Leistungen angegeben ist, auf deren Erhebung verzichtet wird (Nr. 9.2), ist die Vermieterin oder der Vermieter vom Zeitpunkt der Anpassung an verpflichtet, von der Erhebung des erhöhten Mietbetrages abzusehen; dies gilt auch im Fall der verspäteten Übersendung des Mieterverzeichnisses. Die Vermieterin oder der Vermieter hat die Mieterin oder den Mieter unverzüglich zu unterrichten.

10 Nachträgliche Veränderung der einkommensabhängigen Leistungen

10.1 Hat die Mieterin oder der Mieter die rechtzeitige Übergabe der Berechtigungsbescheinigung versäumt und wird die Bescheinigung nachträglich übergeben, hat die Vermieterin oder der Vermieter dies unverzüglich der zuständigen Stelle anzuzeigen. Diese unterrichtet die Wohnungsbauförderungsanstalt.

10.2 Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat aufgrund der Mitteilung der zuständigen Stelle auf die Erhebung der einkommensabhängigen Leistungen gemäß Nummer 8.2 zu verzichten und das Ergebnis der Vermieterin oder dem Vermieter mitzuteilen. Der Verzicht auf die Erhebung der einkommensabhängigen Leistungen ist vom Beginn des Kalendermonats an maßgebend, in dem die Berechtigungsbescheinigung ausgestellt wird. Die Vermieterin oder der Vermieter ist von diesem Zeitpunkt an verpflichtet, von der Erhebung der Miete in Höhe des Betrages der einkommensabhängigen Leistungen abzusehen, auf deren Erhebung verzichtet wird.

10.3 Ändern sich die für die Bemessung der einkommensabhängigen Leistungen maßgebenden Verhältnisse zugunsten der Mieterin oder des Mieters nach dem 1. März (Nr. 9.2) und besteht die Änderung mindestens für die Dauer von 6 Monaten, so ist auf die Erhebung der einkommensabhängigen Leistungen in dem Umfang zu verzichten, der den geänderten Verhältnissen entspricht. Die Mieterin oder der Mieter hat die Voraussetzungen durch eine Berechtigungsbescheinigung nachzuweisen und der Vermieterin oder dem Vermieter zu übergeben, die oder der die zuständige Stelle unterrichtet. Nummer 10.2 gilt entsprechend.

10.4 Die Zahlung von einkommensabhängigen Leistungen entfällt mit Ende des Monats, in dem die Mieterin oder der Mieter die Nutzung der Wohnung beendet. Die Vermieterin oder der Vermieter hat die Beendigung der Wohnungs Nutzung der zuständigen Stelle anzuzeigen, die die Anzeige mit ihrem Bestätigungsvermerk an die Wohnungsbauförderungsanstalt weiterleitet.

11 Erfassung und Kontrolle der Wohnungen

11.1 Nach § 88 f II. WoBauG ist bei der Sicherung der Zweckbestimmung der nach § 88 d II. WoBauG geförderten Wohnungen § 2 WoBindG entsprechend anzuwenden. Danach kann die zuständige Stelle insbesondere auch von der Vermieterin oder dem Vermieter und der Wohnungsinhaberin oder dem Wohnungsinhaber Auskunft und Einsicht in

19.8.96(4)

238. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 1. 4.1997 - MB1. NW. Nr. 20 einschl.)

Unterlagen verlangen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung erforderlich ist.

11.2 Die näheren Regelungen zur Erfassung und Kontrolle der geförderten Wohnungen sind in Nummer 2 der Verwaltungsvorschriften „zum Woh-nungsbindungsgesetz (W-WoBindG 1990) in Verbindung mit der Anlage I zu Nummer 2.1 W-Wp-BindG 1990 (Kontroll-Richtlinien) enthalten, die insofern sinngemäß anzuwenden sind. Die erforderlichen Vordrucke werden von der Wohnungsbau-förderungsanstalt rechtzeitig vor dem Berichtstermin (1. April jeden Kalenderjahres, vgl. Nr. 4.1 Kontroll-Richtlinien) den zuständigen Stellen übersandt.

Die Erfassung der Wohriungsuchenden erfolgt auf der Grundlage des § 4 Abs. I Wohnungsgesetz vom 6. November 1984 (GV. NW. S. 481/SGV. NW. 238) und des § 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung v. 4.11.1971 (BGB1.1 S. 1745), zuletzt geändert durch Gesetz v. 6. 6. 1994 (BGB1.1 S. 1184).

11.3 Nummer 5 Kontroll-Richtlinien wird mit der Maßgabe angewandt, daß die zuständigen Kommunalbehörden für die ordnungsgemäße Durchführung der Kontrolle von der Wohnungsbauförderungs-

stalt einen Verwaltungskostenbeitrag von 5,- DM je Mietwohnung am Ende des Berichtsjahres erhalten.

11.4 Für die Ausstellung der Wohnberechtigungsbescheinigung und der Berechtigungsbescheinigung nach Nummern 6^41 und 9.2 kann die zuständige Stelle Verwaltungsgebühren von 10,- DM bis 30,- DM gemäß Tarifstelle 29.1.19 des Allgemeinen Gebührentarifs der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung vom 5. August 1980 (SGV. NW. 2011) erheben.

11.5 Soweit im Einzelfall begründeter Anlaß zu der Annahme besteht, daß gegen die Verpflichtungen nach diesen Bestimmungen und nach dem Darlehensvertrag verstoßen wurde, hat die zuständige Stelle den Sachverhalt aufzuklären und die Wohnungsbauförderungsanstalt zu unterrichten. Verwaltungskostenbeiträge werden hierfür nicht gewährt.

12 Inkrafttreten

Die Bestimmungen treten am 1. September 1996 in Kraft.