



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 31.07.1986

Richtlinien für die Bestands- und Nutzungskontrolle von Wohnheimen (WohnheimR) RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 31.7.1986 -IV C 2 -4190 -I142/86 (Am 01.01.2003: MSWKS)

Richtlinien für die Bestands- und Nutzungskontrolle von Wohnheimen (WohnheimR)

**RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
v. 31.7.1986 -IV C 2 -4190 -I142/86
(Am 01.01.2003: MSWKS)**

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

I.

Kontrolle und Erfassung der Wohnheime

1.1

Kontrollpflichtige Wohnheime

Wohnheime, die mit Mitteln aus dem Haushalt des Landes oder aus dem Wirtschaftsplan der Wohnungsbauförderungsanstalt gefördert worden sind, unterliegen hinsichtlich der Einhaltung der durch den Bewilligungsbescheid bestimmten oder durch den Darlehens- oder Zuschussvertrag vereinbarten Zweckbindung der regelmäßigen Kontrolle.

1.2

Erfassung der Wohnheime

Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat alle mit öffentlichen und nicht öffentlichen Mitteln geförderten und bezugsfertig gewordenen Wohnheime nach Gemeinden geordnet in einer Kartei oder mittels einer elektronischen Datenverarbeitungsanlage zu erfassen und den Bestand fortzuschreiben. Die Kartei (Datei) soll folgende Merkmale und deren Veränderung kenntlich machen:

1.2.1

Orts- und Straßenbezeichnung, Name und Anschrift des Eigentümers, Datum und Aktenzeichen des Bewilligungsbescheides, Art der bewilligten Mittel, Jahr der Bezugsfertigkeit

1.2.2

Zahl der Heimplätze, Wohnfläche, Zweckbestimmung für einen bestimmten Personenkreis, Besetzungsrecht sowie deren Dauer, Endtermin der durch Bewilligungsbescheid und Darlehensvertrag bestimmten Zweckbindungen

1.2.3

Art und Nutzung der Wohnheime, Änderungen der Nutzung.

1.3

Durchführung der Kontrolle

Durch die Kontrolle soll insbesondere festgestellt werden, ob die Wohnheime zu dem bestimmungsgemäßen Zweck genutzt werden. Die Kontrolle soll sich auch darauf erstrecken, ob die Wohnheime ohne Genehmigung der Wohnungsbauförderungsanstalt bzw. der Bewilligungsbehörden baulich verändert oder zweckentfremdet worden sind. Gleichzeitig ist festzustellen, ob sich die Gebäude in einem ordnungsgemäß instandgehaltenen Zustand befinden. Die Kontrolle ist ausreichend, wenn jedes Wohnheim im Abstand von 3 Jahren überprüft wird.

1.4

Zuständigkeit

Zuständig für die Durchführung der Kontrolle ist die Wohnungsbauförderungsanstalt als Gläubigerin der Förderungsmittel. Die Bewilligungsbehörden und die nach § 3 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) zuständigen Stellen haben die Wohnungsbauförderungsanstalt gemäß § 25 Wohnungsbauförderungsgesetz (WBFG) zu unterstützen.

1.5

Statistik

1.5.1

Mit Stichtag vom 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres ist der gesamte Bestand der mit öffentlichen und nicht öffentlichen Mitteln geförderten Wohnheime - unterschieden nach der Nutzungsart - zu erfassen.

1.5.2

Dem Wohnheimbestand am 1. Januar und 1. Juli sind die Wohnheime zuzurechnen, die im Laufe des vergangenen Halbjahres hinzugekommen sind.

1.5.3

Vom Wohnheimbestand am 1. Januar und 1. Juli sind abzusetzen

- a) Wohnheime, für die im Laufe des vergangenen Halbjahres die durch den Bewilligungsbescheid und Darlehensvertrag bestimmten Zweckbindungen erloschen sind,
- b) Wohnheime, die im Laufe des vergangenen Halbjahres dauernd zweckentfremdet oder abgebrochen worden sind,
- c) Wohnheime, die im Laufe des vergangenen Halbjahres in Wohnungen umgewandelt worden sind.

1.6

Berichterstattung über die Durchführung der Bestandskontrolle

Dem Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport ist halbjährlich zum 1. April und 1. Oktober für das vorangegangene Halbjahr zu berichten. Der Bericht soll den Vollzug der Erfassung, der Kontrolle und die wesentlichen hierbei getroffenen Feststellungen darstellen. In einer besonderen Nachweisung sind folgende Angaben zu machen:

- a) Zahl und Art der durchgeführten Kontrolle,
- b) Zahl und Art der festgestellten Verstöße,
- c) Zahl und Art der eingeleiteten Bereinigungsverfahren.

2.

Nutzungsänderung von Wohnheimen

2.1

Die mit öffentlichen oder nicht öffentlichen Mitteln geförderten Wohnheime dürfen nur zu dem im Bewilligungsbescheid bestimmten oder Darlehens- oder Zuschussvertrag vereinbarten Zweck genutzt werden.

2.2

Nutzungsänderungen während der Dauer der Zweckbindung bedürfen der Genehmigung der Wohnungsbauförderungsanstalt.

2.3

Die vorübergehende Nutzungsänderung zu anderen als Wohnzwecken kann bis zur Höchstdauer von 5 Jahren genehmigt werden, wenn hinreichende sachliche Gründe für die Nutzungsänderung vorliegen und die Wohnheime nicht für die Unterbringung von Wohnungssuchenden benötigt werden.

2.4

Dauernde Nutzungsänderungen können genehmigt werden, wenn die Nutzung als Wohnheim erhalten bleibt und sich nur die Zweckbestimmung des Wohnheims ändert (z. B. Schwesternwohnheim wird in Altenwohnheim umgewandelt). Auch die Nutzung als Altenpflegeheim oder Heim für Behinderte kann genehmigt werden.

2.5

Dauernde Nutzungsänderungen sollen nicht genehmigt werden, wenn das Wohnheim zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt werden soll.

2.6

Ist die dauernde Nutzungsänderung genehmigt worden, kann die Wohnungsbauförderungsanstalt von der Kündigung der als Darlehen bewilligten öffentlichen oder nicht öffentlichen Mittel vollständig oder für Teilbeträge und von der Erhöhung der Zinsen absehen.

2.7

Ist die vorübergehende Nutzungsänderung genehmigt worden, kann die Wohnungsbauförderungsanstalt von der Kündigung der als Darlehen bewilligten öffentlichen oder nicht öffentlichen Mittel vollständig oder für Teilbeträge absehen. Sie kann jedoch für die Dauer der Nutzungsänderung erhöhte Zinsen gemäß dem Darlehensvertrag verlangen.

2.8

Ist die Nutzungsänderung nicht genehmigt worden, kann die Wohnungsbauförderungsanstalt die als Darlehen bewilligten öffentlichen oder nicht öffentlichen Mittel kündigen und vom Zeitpunkt der Nutzungsänderung bis zur Rückzahlung der Darlehen erhöhte Zinsen und Vertragsstrafen gemäß dem Darlehensvertrag verlangen.

2.9

Bei Nutzungsänderungen für Teilflächen eines Wohnheimes ist entsprechend den Nummern 2.2 bis 2.8 zu verfahren mit der Maßgabe, dass sich eine Kündigung der Darlehen nur auf den Darlehensteil erstrecken soll, der dem Anteil der zweckentfremdeten Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche des Wohnheimes entspricht.

3.

Umwandlung von mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnheimen in Wohnungen

3.1

Der Umwandlung von Wohnheimen in Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen kann zugestimmt werden, sofern die Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ im Sinne des § 13 WoBindG erhalten.

3.2

Die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ können Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen, die durch Umwandlung aus mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnheimen entstanden sind, durch eine Änderung des ursprünglichen Bewilligungsbescheides auf Antrag des Eigentümers erlangen.

3.3

Dem Antrag ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung beizufügen, in der als Gesamtherstellungskosten nur die ursprünglich für die Errichtung des Wohnheimes aufgewandten zuzüglich der für genehmigte Modernisierungen und der anlässlich der Umwandlung angefallenen Kosten ausgewiesen werden.

3.4

Bei der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist maßgebend für die Höhe des Zinssatzes für die über 19 v. H. der Gesamtkosten hinausgehenden Eigenleistungen nach § 20 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) als Zeitpunkt der Bewilligung der Zeitpunkt der Erteilung des Änderungsbescheides.

3.5

Die durch die Umwandlung neu geschaffenen Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen müssen den Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) und den zum Zeitpunkt der Umwandlung jeweils gültigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen entsprechen; die aufgrund der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelte Kostenmiete für Mietwohnungen darf die im Zeitpunkt der Entscheidung maßgebliche Höchstdurchschnittsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht übersteigen.

3.6

In dem Änderungsbescheid zu dem Bewilligungsbescheid ist die Kostenmiete gemäß § 72 II. WoBauG zu genehmigen und auf die geltenden Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz hinzuweisen.

3.7

Durch die Änderung des Bewilligungsbescheides werden die öffentlichen Mittel für die durch die Umwandlung des Wohnheimes neu geschaffenen Wohnungen bewilligt. Als Zeitpunkt für die Bewilligung der öffentlichen Mittel ist daher für diese Wohnungen der Zeitpunkt des Änderungsbescheides maßgebend.

3.8

Bei Umwandlung des Wohnheimes werden die Wohnungen mit Fertigstellung der baulichen Maßnahmen, die zur Umwandlung des Wohnheimes in Wohnungen vorgenommen werden, bezugsfertig. Dieser Zeitpunkt ist maßgebend, wenn es für die Nutzung oder Mietpreisbildung auf den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit ankommt.

3.9

Die durch die Umwandlung geschaffenen Wohnungen erlangen die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nach § 13 Abs. I WoBindG mit dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit (Nummer 3.8) oder dem Zugang des Änderungsbescheides.

3.10

Für die Zinserhöhung nach §§ 18a ff. WoBindG gilt als Zeitpunkt der Bewilligung der Zeitpunkt der Erteilung des Änderungsbescheides.

3.11

Bei der Bildung von Wohnungseigentum sind die öffentlichen Mittel entsprechend dem Anteil der einzelnen Wohnungen an der Gesamtwohnfläche aufzuteilen.

3.12

Mit dem Änderungsbescheid ist der Eigentümer zu verpflichten, nach Abschluss der Baumaßnahme für die Umwandlung eine Schlussabrechnungsanzeige mit neuer Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen und der Bewilligungsbehörde zur Anerkennung vorzulegen.

3.13

Mieterhöhungen aufgrund von Erhöhungen der laufenden Aufwendungen, die bis zur Anerkennung der Schlussabrechnung, spätestens bis zu 2 Jahren nach Fertigstellung der Wohnungen eintreten, bedürfen nach § 8a Abs. 4 WoBindG der Genehmigung der Bewilligungsbehörde.

3.14

Zuständig für die Erteilung des Änderungsbescheides und die Genehmigung der Mieten ist die für den Bauort zuständige Bewilligungsbehörde nach § 2 Abs. I WBFG.

3.15

Die Bewilligungsbehörde hat die Wohnungsbauförderungsanstalt von ihren Entscheidungen durch Übersendung von je zwei Ausfertigungen der erteilten Änderungs- und Anerkennungsbescheide (jeweils unter Beifügung der anerkannten Wirtschaftlichkeitsberechnung) zu unterrichten.

3.16

Zwecks Aufnahme in die Wohnungsbestandskontrolle hat die Bewilligungsbehörde die nach § 3 WoBindG zuständige Stelle zu unterrichten.

3.17

Der Änderungsbescheid ist mit der auflösenden Bedingung zu erteilen, dass mit der Wohnungsbauförderungsanstalt ein neuer für öffentlich geförderte Wohnungen vorgeschriebener Darlehensvertrag abgeschlossen wird.

4

Umwandlung von mit nicht öffentlichen Mitteln geförderten Wohnheimen in Wohnungen

4.1

Der Umwandlung mit nicht öffentlichen Mitteln geförderter Wohnheime in Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen kann während der Dauer der Zweckbindung nicht zugestimmt werden, es sei denn, dass die Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen den Zweckbestimmungen für den Personenkreis des § 88a II. WoBauG und der Bindung an die Kostenmiete entsprechend Regelungen für öffentlich geförderte Wohnungen unterworfen werden.

4.2

Der Bewilligungsbescheid kann auf Antrag dahingehend geändert werden, dass mit den gewährten nicht öffentlichen Mitteln anstelle des bisher geförderten Wohnheimes nunmehr die durch die Umwandlung entstehenden Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen gefördert werden.

4.3

Dem Antrag ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung beizufügen, in der als Gesamtherstellungskosten nur die ursprünglich für die Errichtung des Wohnheimes aufgewandten zuzüglich der für genehmigte Modernisierungen und der anlässlich der Umwandlung angefallenen Kosten

ausgewiesen werden.

4.4

Bei der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist maßgebend für die Höhe des Zinssatzes für die über 15 v. H. der Gesamtkosten hinausgehenden Eigenleistungen nach § 20 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 II. BV als Zeitpunkt der Bewilligung der Zeitpunkt der Erteilung des Änderungsbescheides.

4.5

Die durch die Umwandlung entstehenden Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen müssen den Bestimmungen des II. WoBauG für den steuerbegünstigten Wohnungsbau entsprechen; die aufgrund der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelte Kostenmiete für die Mietwohnungen darf die im Zeitpunkt der Entscheidung maßgebliche Höchstdurchschnittsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau um nicht mehr als 10% übersteigen.

4.6

In dem Änderungsbescheid zu dem Bewilligungsbescheid ist dem Eigentümer die ermittelte Kostenmiete mitzuteilen.

4.7

Durch die Änderung des Bewilligungsbescheides werden die nicht öffentlichen Mittel für die durch die Umwandlung des Wohnheimes neu geschaffenen Wohnungen bewilligt. Als Zeitpunkt für die Bewilligung der nicht öffentlichen Mittel ist daher für diese Wohnungen der Zeitpunkt des Änderungsbescheides maßgebend.

4.8.

Bei Umwandlung des Wohnheimes werden die Wohnungen mit Fertigstellung der baulichen Maßnahmen, die zur Umwandlung des Wohnheimes in Wohnungen vorgenommen werden, bezugsfertig. Dieser Zeitpunkt ist maßgebend, wenn es für die Nutzung oder Mietpreisbildung auf den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit ankommt.

4.9

Bei der Bildung von Wohneigentum sind die nicht öffentlichen Mittel entsprechend dem Anteil der einzelnen Wohnungen an der Gesamtwohnfläche aufzuteilen.

4.10

Mit dem Änderungsbescheid ist der Eigentümer zu verpflichten, nach Abschluss der Baumaßnahme für die Umwandlung eine Schlussabrechnungsanzeige mit neuer Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen und der Bewilligungsbehörde zur Anerkennung vorzulegen.

4.11

Mieterhöhungen aufgrund von Erhöhungen der laufenden Aufwendungen, die bis zur Anerkennung der Schlussabrechnung, spätestens bis zu 2 Jahren nach Fertigstellung der Wohnungen eintreten, sind der Bewilligungsbehörde zwecks Überprüfung mitzuteilen. Soweit die Förderung mit Aufwendungsdarlehen oder Aufwendungszuschüssen erfolgt ist, bedarf eine Mieterhöhung nach § 8a Abs. 4 WoBindG der Genehmigung der Bewilligungsbehörde.

4.12

Zuständig für die Erteilung des Änderungsbescheides und die Feststellung der Mieten ist die für den Bauort zuständige Bewilligungsbehörde nach § 2 Abs. I WBFG.

4.13

Die Bewilligungsbehörde hat die Wohnungsbauförderungsanstalt von ihren Entscheidungen durch Übersendung von je zwei Ausfertigungen der erteilten Änderungs- und Anerkennungsbescheide (jeweils unter Beifügung der anerkannten Wirtschaftlichkeitsberechnung) zu unterrichten.

4.14

Die nach § 3 WoBindG zuständige Stelle ist entsprechend zu unterrichten.

4.15

Der Änderungsbescheid ist mit der auflösenden Bedingung zu erteilen, dass durch Abschluss des Vertrages nach einem Muster der Wohnungsbauförderungsanstalt die Zweckbestimmung und die Bindung an die Kostenmiete begründet wird.

4.16

Für die Dauer der vertraglich vereinbarten Bindungen erfolgt die Erfassung durch die nach § 3 WoBindG zuständigen Stellen in Anwendung von § 2 Nr. 3 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen.

<![if !supportLineBreakNewLine]>

<![endif]>

MBI. NRW 1986 S. 1288