

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

23. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 12. Oktober 1970	Nummer 163
---------------------	----------------------------------------------	-------------------

Inhalt

I.

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

Glied.- Nr.	Datum	Titel	Seite
20310	17. 9. 1970	RdErl. d. Finanzministers Anwendung des Mutterschutzgesetzes auf die im Landesdienst beschäftigten Arbeitnehmerinnen	1728
2373	26. 8. 1970	RdErl. d. Innenministers Erläuterungen und Weisungen zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht	1728

II.

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

Datum		Seite
	Landesregierung	
7. 9. 1970	Bek. — Behördliches Vorschlagswesen	1734
	Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz	
28. 9. 1970	Bek. — Sechste Vertreterversammlung der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz in der 4. Wahlperiode	1737
	Landschaftsverband Rheinland	
29. 9. 1970	Bek. — Mitgliedschaft in der 5. Landschaftsversammlung Rheinland und öffentliche Auslegung des Entwurfs der Haushaltssatzung für das Rechnungsjahr 1971	1737

I.

20310

**Anwendung des Mutterschutzgesetzes
auf die im Landesdienst beschäftigten
Arbeitnehmerinnen**

RdErl. d. Finanzministers v. 17. 9. 1970 —
B 4000 — 1.7 — IV 1

Wegen der Änderung der Vergütungssysteme für Angestellte, die unter die Anlagen 1a und 1b zum BAT fallen (§ 27 Abschnitte A und B BAT), wird der RdErl. v. 5. 7. 1968 (SMBl. NW. 20310) mit Wirkung vom 1. 10. 1970 wie folgt geändert:

1. Nummer 3 Buchstabe b) erhält die folgende Fassung:
 - b) bei der Festsetzung der Grundvergütung nach § 27 BAT gilt das Arbeitsverhältnis als nicht unterbrochen.
2. Nummer 3 Buchstabe c) wird unter Beibehaltung der sie bezeichnenden Buchstabenbezeichnung gestrichen.

— MBl. NW. 1970 S. 1728.

2373

**Erläuterungen und Weisungen
zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht**

RdErl. d. Innenministers v. 26. 8. 1970 —
VI B 2 — 6.600 — Nr. 2222/70

Die Bestimmungen des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Februar 1940 (RGBl. I S. 437), geändert durch Gesetz vom 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523). — WGG — und der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1969 (BGBl. I S. 2141) — WGGDV —, werden bei ihrer Anwendung im Einzelfall von den Anerkennungsbehörden häufig unterschiedlich ausgelegt.

Um dem abzuwehren und eine einheitliche Beurteilung gemeinnützigkeitsrechtlicher Fragen zu ermöglichen, werden im folgenden für die Anwendung einzelner Vorschriften des WGG und der WGGDV Erläuterungen und Weisungen zur Beachtung gegeben.

1 Zu § 4 WGG / §§ 3 und 4 WGGDV

Unabhängigkeit von den Angehörigen des Baugewerbes

- 1.1 Die für die Anwendung dieser Bestimmungen notwendige Feststellung, daß eine Person zu den Angehörigen des Baugewerbes zählt, kann in Zweifelsfällen schwierig sein. Das entbindet die Anerkennungsbehörde aber nicht von der Verpflichtung, sich diese Gewißheit auf möglichst zuverlässige Weise zu verschaffen. In Zweifelsfällen haben die Anerkennungsbehörden sich zumindest eine Erklärung — nach unten stehendem Muster — vorlegen zu lassen, in der die in Frage stehende Person sich dazu äußert, ob sie als Angehörige des Baugewerbes anzusehen ist oder nicht.

Muster:

Mir ist bekannt, daß nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vom 29. 2. 1940 und der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der vom 1. 12. 1969 an geltenden Fassung zu den „Angehörigen des Baugewerbes“ Personen zählen, die unmittelbar oder mittelbar den Wohnungsbau, die Herstellung von Baustoffen, den Handel mit Baustoffen oder sonstige Geschäfte für den Wohnungsbau, z. B. den gewerbsmäßigen Handel mit Grundstücken, die gewerbsmäßige Vermittlung von Geldgeschäften für Wohnungsbauzwecke oder eine selbständige Tätigkeit als Architekt im Hauptberuf betreiben, außerdem solche natürlichen und juristischen Personen, die als leitende Angestellte oder als Mitglieder eines Organs zu einem Unter-

nehmen des Baugewerbes gehören oder an einem Unternehmen des Baugewerbes beteiligt sind. Mir ist weiter bekannt, daß eine Person dann als wesentlich beteiligt an einem Unternehmen des Baugewerbes gilt, wenn sie selbst oder einer ihrer Angehörigen i. S. des § 67 RAO in Verbindung mit § 10 StAnpG das Unternehmen des Baugewerbes selbständig betreibt oder unmittelbar oder durch Vermittlung eines Treuhänders oder einer Erwerbsgesellschaft zusammen an dem Unternehmen zu mehr als einem Viertel beteiligt ist.

Ich erkläre hiermit, daß ich kein Geschäft der oben angegebenen Art betreibe und auch keiner meiner Angehörigen an einem Unternehmen des Baugewerbes wesentlich beteiligt ist, so daß ich nicht zu den Angehörigen des Baugewerbes zähle,

oder

Ich erkläre hiermit, daß ich aus folgenden Gründen als Angehöriger des Baugewerbes zu gelten habe:

.....

- 1.2 Die Regelung in § 3 Abs. 3 Satz 3 WGGDV stellt klar, daß Angehörige des Baugewerbes dann einen bestimmenden und damit nach § 4 Abs. 2 Buchstabe b) WGG unzulässigen Einfluß auf die Führung der Unternehmensgeschäfte ausüben, wenn sie bei den Beschlüssen der Mitglieder oder Gesellschafter, des Vorstandes bzw. der Geschäftsführung oder des Aufsichtsorgans, die ihre Interessen als Angehörige des Baugewerbes berühren, mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen vertreten. Zu den hiernach maßgebenden Stimmen zählt nicht nur die Stimme, die ein Angehöriger des Baugewerbes im eigenen Namen vertritt, sondern auch jede Stimme, die er vertretungsweise für eine andere Person abgibt, sofern er damit keiner schriftlichen Weisung folgt. Das gilt auch dann, wenn die vertretene andere Person kein Angehöriger des Baugewerbes ist. Stimmenthaltungen sind nicht als „abgegebene Stimmen“ zu werten.

- 1.3 Die Bestimmung des § 4 Abs. 3 Satz 1 WGGDV ist auch auf solche Angehörige des Baugewerbes anzuwenden, die von einer Gebietskörperschaft oder einer öffentlichen Anstalt in das Aufsichtsorgan entsandt oder zur Wahl benannt sind. Gebietskörperschaften gehören zwar nicht zu den Angehörigen des Baugewerbes (§ 3 Abs. 2 letzter Satz WGGDV), so daß ihre Stellung als Gesellschafter, Aktionär oder Genosse unberührt bleibt; die von einer Gebietskörperschaft entsandten oder benannten Vertreter müssen aber gemeinnützigkeitsrechtlich als Personen gewertet werden. Wenn der entsandte Vertreter einer Gebietskörperschaft aus persönlichen Gründen als Angehöriger des Baugewerbes zu gelten hat, dann müssen für seine Person auch die gemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung kommen, die die Unabhängigkeit des Wohnungsunternehmens von Angehörigen des Baugewerbes sichern sollen, es sei denn, daß seine Stimmabgabe auf einer Weisung der vertretenen Gebietskörperschaft beruht (z. B. § 72 GONW).

- 1.4 Die Bestimmung des § 4 Abs. 3 Satz 2 WGGDV regelt die Voraussetzungen, unter denen im Einzelfall von dem Grundsatz des Satz 1 abgewichen werden kann. Diese Bestimmung hat Ausnahmecharakter. Mit diesem Ausnahmecharakter und dem gesetzlichen Erfordernis einer zeitlichen und summenmäßigen Begrenzung der Geschäfte ist es nicht vereinbar, Rechtsgeschäfte mit einem zum Baugewerbe gehörenden Organmitglied in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren und mit hohen Beträgen zuzulassen. Anträge auf Zulassung von Abweichungen für einen und denselben Angehörigen des Baugewerbes in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren sowie Anträge für Rechtsgeschäfte über 200 000,— DM sind deshalb abzulehnen. Ich behalte mir vor, in Fällen dieser Art Ausnahmen zu gestatten, wenn eine zügige Baudurchführung, die Möglichkeit einer günstigen Kostengestaltung oder sonstige Vorteile für das Wohnungsunternehmen die Zulassung einer Abweichung geboten erscheinen lassen.

2 Zu § 5 WGG / § 5 Abs. 2 WGGDV

Betreuer Personenkreis (Überlassung von Genossenschaftswohnungen an Nichtmitglieder)

Eine gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft, deren Geschäftsbetrieb nach der Satzung auf Mitglieder beschränkt ist, darf Wohnungen nur an Mitglieder und Gebietskörperschaften überlassen. Die Überlassung einer Wohnung an andere würde selbst dann gemeinnützigkeitsrechtlich unzulässig sein, wenn es sich um Wohnungen handelt, für die ein Besetzungsrecht besteht. In solchen Fällen soll entweder das Nichtmitglied, das eine Genossenschaftswohnung beziehen will, angehalten werden, der Genossenschaft beizutreten, oder die Genossenschaft ihre Satzung gemäß § 16 GenG ändern, um die Überlassung der Wohnung an ein Nichtmitglied ohne Gefährdung des satzungsmäßigen Zweckes zu ermöglichen. In genossenschaftsrechtlich zulässigen Einzelfällen liegt kein Verstoß gegen § 13 WGG.

3 Zu § 6 Abs. 1 WGG / § 6 WGGDV
Geschäftskreis

3.1 Als „Bautätigkeit“ ist jede Tätigkeit anzusehen, mit der der Bau von Kleinwohnungen im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung wirtschaftlich oder technisch vorbereitet oder ausgeführt wird. Zur Vorbereitung sind auch die Beschaffung und das Bereithalten eines Grundstücks für eine alsbaldige Bebauung zu rechnen. Auch eine umfassende Modernisierung eigener oder verschaffter fremder Wohngebäude im eigenen Namen wird als „Bautätigkeit“ gewertet. Das Fehlen der wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine weitere Bautätigkeit kann auch dann angenommen werden, wenn das Wohnungsunternehmen Baugrundstücke oder Bauleistungen nicht oder nicht zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen beschaffen kann. Der Mangel an Grundstücken kann insbesondere bei kleineren oder finanzschwächeren Genossenschaften in Ballungszentren die Fortführung der Bautätigkeit für eine längere Zeit unmöglich machen.

Die Gründe für eine vorübergehende Einstellung der Bautätigkeit muß das Wohnungsunternehmen der Anerkennungsbehörde glaubhaft machen.

3.2 Die Übernahme von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen als Träger oder Betreuer sowie die Durchführung solcher Maßnahmen für eigene oder verschaffte fremde Wohnungen ist zulässig, soweit es sich um die Errichtung von Wohnungsbauten, Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen oder von zugehörigen Bauten öffentlicher Verwaltungen oder von gewerblichen Räumen handelt, die das Unternehmen auch im eigenen Namen und für eigene Rechnung errichten dürfte.

3.3 Die von der Anerkennungsbehörde im Benehmen mit dem Oberfinanzpräsidenten „zu bestimmende Zeit“ für die Dauer einer Baupause soll in der Regel drei Jahre nicht überschreiten. Eine Verlängerung der Baupause kann nur in besonders begründeten Einzelfällen zugelassen werden. Durch die Übernahme einer Baubetreuung wird die Baupause nicht unterbrochen.

3.4 Zu den Voraussetzungen, von denen die Erteilung und die Aufrechterhaltung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen in erster Linie abhängt, gehört, daß das Wohnungsunternehmen sich nach dem Wortlaut der Satzung und auch tatsächlich mit dem Bau von Kleinwohnungen im eigenen Namen befaßt. Nur **daneben** kann es auch den Bau von Kleinwohnungen betreuen (§ 6 Abs. 1 Satz 1, zweiter Halbsatz WGG). Die Übernahme der Betreuung beim Bau von Kleinwohnungen ist ohne Gefährdung der Gemeinnützigkeit also nur dann zulässig, wenn das Wohnungsunternehmen in der Hauptsache auch fortlaufend Kleinwohnungen und die nach § 8 WGGDV zugelassenen Bauten im eigenen Namen baut. Ist diese Voraussetzung erfüllt und das Wohnungsunternehmen somit berechtigt, neben dem notwendigen Bau von Kleinwohnungen im eigenen Namen auch die Betreuung beim Bau fremder Kleinwohnungen zu übernehmen, so kann

es auch in einem Betreuungsfall alle Geschäfte, die es als Bauherr nach den §§ 8 und 9 WGGDV übernehmen darf, in sinngemäßer Anwendung dieser Bestimmungen betreiben.

4 Zu § 6 Abs. 2 WGG / § 7 WGGDV

Geschäftskreis (Verwaltung fremder Wohnungen)

4.1 Die Verwaltung fremder Wohnungen in fremden Namen und auf fremde Rechnung gehört, soweit nicht die Voraussetzungen gemäß § 7 Abs. 2 letzter Satz WGGDV vorliegen, nicht zu den für ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen grundsätzlich zugelassenen Geschäften: sie kann deshalb nur durch eine Ausnahmegenehmigung nach § 10 Abs. 1 Buchst. c) WGGDV bei Vorliegen der dort angegebenen Voraussetzungen zugelassen werden.

4.2 Nach § 7 Abs. 2 Satz 2 WGGDV ist die Übernahme der Verwaltung von Wohnungen für ein anderes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen oder für eine Gebietskörperschaft nur zulässig, sofern der Preis für die Überlassung des Gebrauchs an Dritte nach § 13 WGGDV bemessen wird. Es ist hierbei nicht erforderlich, daß bereits bei der Übernahme der Verwaltung ein nach § 13 WGGDV bemessener Überlassungspreis besteht. Es kann auch die Verwaltung solcher Wohnungen übernommen werden, bei denen im Zeitpunkt der Übernahme der Verwaltung noch ein Überlassungspreis vereinbart ist, der den Erfordernissen des § 13 WGGDV nicht entspricht. Erforderlich ist nur, daß in solchen Fällen zum nächst möglichen Zeitpunkt ein nach § 13 WGGDV bemessener Überlassungspreis festgelegt wird.

4.3 Die Verwaltung von Eigentumswohnungen, die das Wohnungsunternehmen selbst errichtet und veräußert hat, ist als ein Fall des § 6 Abs. 2 WGG anzusehen und deshalb ohne Ausnahmegenehmigung zulässig.

5 Zu § 6 Abs. 2 WGG / § 7 Abs. 2 WGGDV

Geschäftskreis (Wohnflächenberechnung bei Übertragung)

Nach dieser Bestimmung genügt es für die Zulässigkeit der Übernahme der Verwaltung bei „verschafften“ Wohnungen, daß die Wohnungen im Zeitpunkt ihrer Verschaffung den für eine Steuerbefreiung oder für die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen maßgebenden gesetzlichen Erfordernissen entsprochen haben. Dieser Grundsatz kann auch bei der Übertragung von Altbauwohnungen für die vor der Übertragung geltende Wohnflächenberechnung zugrunde gelegt werden. Demgemäß ist es gemeinnützigkeitsrechtlich unbedenklich, daß bei der Übertragung von Altbauwohnungen auf ein anderes Wohnungsunternehmen oder beim Erwerb einer Altbauwohnung von einem gemeinnützigem Wohnungsunternehmen die frühere Wohnflächenberechnung fortgilt, sofern die Wohnfläche im Zeitpunkt der „Verschaffung“ den geltenden Vorschriften entsprochen hat.

6 Zu § 6 Abs. 3 WGG / § 8 Abs. 1 Buchstabe a) WGGDV
Geschäftskreis (Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen)

6.1 Ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen darf Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen errichten oder erwerben und — nach Errichtung oder Erwerb — betreiben; es kann sich aber auch darauf beschränken, diese Anlagen nur zu errichten oder zu erwerben und dann an Dritte zur Nutzung zu überlassen. In jedem Fall ist Voraussetzung, daß diese Anlagen „in erster Linie“ für die Bewohner der von gemeinnützigem Wohnungsunternehmen errichteten oder verwalteten Wohnungen oder für deren Mitglieder bestimmt sind. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn die Nutzung dieser Anlagen vorrangig den Mietern gemeinnützigem Wohnungsunternehmen bzw. deren Mitgliedern zugute kommt. Will ein Wohnungsunternehmen eine Gemeinschaftsanlage oder Folgeeinrichtung betreiben, so ist weiterhin Voraussetzung, daß der Betrieb durch das Unternehmen notwendig ist.

6.2 Erholungsheime — für Mieter oder Genossen — gehören nicht zu den baulichen Anlagen, die „anteile“ der üblicherweise zur Wohnungsnutzung gehörenden Einzelanlagen den Wohnungsberechtigten zur gemeinsamen Nutzung dienen, sie können deshalb nicht als Gemeinschaftsanlagen angesehen werden.

6.3 Erholungsheime können in der Regel auch nicht als „Folgeeinrichtungen“ gewertet werden, weil sie nicht, wie z. B. Kindertagesstätten, Kindergärten, Lesehallen und ggf. auch Schulen, als Folge einer größeren Anzahl von zusammenhängenden Wohnungen notwendig sind, um die bildungsmäßige, soziale und verwaltungsmäßige Betreuung zu gewährleisten.

7 Zu § 6 Abs. 3 WGG / § 8 Abs. 5 WGGDV
Geschäftskreis (Erschließungsmaßnahmen)

In Wohnsiedlungen werden vielfach Straßen und Wege angelegt, die zwar nicht öffentliche Wege sind, aber doch dem öffentlichen Verkehr dienen und an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden; sie sind somit geeignet, Wohnungsbauten usw. — wenigstens mittelbar — mit öffentlichen Verkehrsanlagen zu verbinden. Aus diesem Grunde können auch solche Straßen und Wege als Erschließungsmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 4 gewertet werden.

8 Zu § 6 Abs. 3 WGG / § 9 Abs. 1 Buchstabe a) WGGDV
Geschäftskreis (Veräußerung von Mietwohnhäusern)

Ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen ist in der Regel gehalten, die von ihm errichteten Mietwohnhäuser zur Bildung eines eigenen Wohnungsbestandes im Eigentum zu behalten und nach gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsätzen zu bewirtschaften. Andererseits kann aber die Veräußerung eines Mietwohnhauses gemeinnützigkeitsrechtlich auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden; sie kann im Einzelfall unter dem Gesichtspunkt einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung zweckmäßig und sogar geboten sein, z. B. um das Eigenkapital der Gesellschaft zu stärken oder sich von der unwirtschaftlich gewordenen Verwaltung eines Mietwohnhauses zu trennen. Der Preis für die Veräußerung eines Mietwohnhauses ist nach § 14 Abs. 5 WGGDV zu berechnen; hiernach darf der Veräußerungspreis dem Verkehrswert entsprechen, den Wiederbeschaffungswert jedoch nicht überschreiten.

9 Zu § 6 Abs. 3 WGG / § 9 Abs. 1 Buchstabe a) WGGDV
Geschäftskreis (Stundung von Restkaufgeldern und deren Umwandlung in Darlehen)

Es ist nunmehr nicht nur wie bisher die Hereinnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen zulässig, sondern auch die Stundung von Restkaufgeldern und deren Umwandlung in Darlehen. Stundung und Laufzeit des Darlehens sollen allerdings in der Regel nicht über einen Zeitraum von 12 Jahren hinausgehen. Eine Überschreitung dieses Zeitraumes kann in besonders begründeten Einzelfällen zulässig sein, ohne daß es einer Ausnahmegenehmigung bedarf.

In jedem Fall ist aber Voraussetzung sowohl für die Stundung der Restkaufgelder als auch für deren Umwandlung in Darlehen, daß hierbei die Grundsätze einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung, insbesondere die Bestimmungen des § 12 WGG beachtet und nur marktübliche Bedingungen zugrunde gelegt werden.

10 Zu § 6 Abs. 3 WGG / § 9 Abs. 1 Buchstabe c) Nr. 1 WGGDV

Geschäftskreis (Anlage verfügbarer Mittel als Vor- oder Zwischenkredite)

Die Anlage verfügbarer Mittel als Vor- oder Zwischenkredite bei anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen kann nur insoweit als zulässig angesehen werden, als sie als objektbezogene Kredite gegeben werden, wobei es unerheblich ist, ob diese Kredite für bestimmte Einzelobjekte (Betriebsanschaffungen) oder allgemein zur Finanzierung von Baumaßnahmen gewährt werden. Dagegen ist die

Anlage verfügbarer Mittel als nicht objektbezogene „Betriebsmittelkredite“ unzulässig, weil derartige Kredite auch für andere Geschäfte eingesetzt werden könnten.

11 Zu § 6 Abs. 3 WGG / § 9 Abs. 1 Buchstabe e) Nr. 2 WGGDV

Geschäftskreis (Beteiligung an Zusammenschlüssen)

Für die Zulässigkeit einer Beteiligung an einem Zusammenschluß genügt es nicht, daß die beteiligten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nur „überwiegen“, wozu ein Anteil von wenig mehr als 50 v. H. ausreichen würde. Eine Beteiligung setzt vielmehr voraus, daß der Zusammenschluß „ganz überwiegend“ von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gebildet wird. Diese Voraussetzung ist nur dann gegeben, wenn die beteiligten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen an dem Zusammenschluß eine Mehrheit von mindestens 66,3 % haben. Hierbei ist aber nicht die Zahl der beteiligten Unternehmen maßgebend, vielmehr entscheidet bei Kapitalgesellschaften das stimmberechtigte Kapital, bei anderen Zusammenschlüssen das Stimmenverhältnis.

12 Zu § 6 Abs. 3 u. 4 WGG / § 10 Abs. 1 Buchstabe c) WGGDV

Geschäftskreis (Ausnahmegenehmigungen)

12.1 Eine Ausnahmegenehmigung für „andere“ als die in den §§ 6—9 WGGDV bezeichneten Geschäfte kann nur dann erteilt werden, wenn dadurch die Gemeinnützigkeit des Wohnungsunternehmens nicht beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzung ist in der Regel dann nicht gegeben, wenn bei dem „anderen“ Geschäft der Kleinwohnungsbau nur eine untergeordnete oder gar keine Bedeutung hat.

Bei der Prüfung eines Ausnahmeantrages ist insbesondere darauf zu achten, daß durch das Ausnahmegeschäft dem Wohnungsunternehmen nicht etwa so viel Kapital entzogen wird, daß die Erfüllung des gemeinnützigen Zweckes erschwert oder sogar unmöglich gemacht würde, oder Arbeitsleistungen des Personals in einem nicht vertretbaren Umfang auf nicht gemeinnützige Tätigkeiten umgelenkt werden. Ist dies der Fall, so ist für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung kein Raum.

Beispiele für Geschäfte, die im allgemeinen auch durch eine Ausnahmegenehmigung nicht zugelassen werden können: Errichtung eines größeren Bürogebäudes mit keiner oder nur einer Wohnung, sofern nicht die Voraussetzungen des § 8 Abs. 1 Buchst. b) WGGDV vorliegen. Eine Ausnahmegenehmigung kann auch dann nicht in Betracht kommen, wenn ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen sich an einem nicht gemeinnützigen Unternehmen beteiligen will, das nach dem Gesellschaftsvertrag überwiegend nicht dem Wohnungsbau dienende oder nicht die nach den §§ 8 und 9 WGGDV grundsätzlich zugelassenen Geschäfte betreibt. Das muß vor allem auch für die Beteiligung an einem Unternehmen gelten, das nach seinem Satzungszweck die Aufgabe hat, „die soziale und wirtschaftliche Struktur des Kreises durch Förderung der Industrie, des Gewerbes und des Fremdenverkehrs unter Berücksichtigung der Interessen der bereits ansässigen gewerblichen Wirtschaft zu verbessern“ (sogen. Wirtschaftsförderungsgesellschaft).

12.2 Ob die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung mit einer Auflage abgabenrechtlicher Art zu verbinden ist, haben die zuständigen Finanzbehörden zu entscheiden, die auch die in Betracht kommenden Steuern im einzelnen festlegen.

13 Zu § 6 Abs. 3 WGG / § 11 Abs. 5 WGGDV

Geschäftskreis (Erholungsheime, Altenheime u. ä.)

13.1 **Erholungsheime** — für Mieter oder Genossen — sind keine Wohnheime, sie können auch nicht als Gemeinschaftsanlagen oder Folgeeinrichtungen angesehen werden (s. o. 6.2 u. 6.3). Die Errichtung eines Erholungsheimes sowie die Betreuung des

Baues eines Erholungsheimes gehören für ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen nicht zu den zulässigen oder grundsätzlich zugelassenen Geschäften.

13.2 Dagegen sind **Wohnheime** für Schüler, Lehrlinge, Studenten, Schwestern und alte Menschen — einschließlich Altenheime — Wohnheime und damit als Kleinwohnungen anzusehen. Demgemäß sind nicht nur die Errichtung und Betreuung beim Bau eines Wohnheimes ohne Ausnahmegenehmigung zulässig, sondern auch dessen Verwaltung, d. h. die mietweise Überlassung mit allen dazugehörigen Geschäften. Auch die Errichtung und die Betreuung des Baues von Altenwohnheimen und Altenheimen, in denen gleichzeitig die Möglichkeit besteht, einzelne darin untergebrachte Bewohner zu pflegen und ärztlich zu betreuen, sowie deren miet- oder pachtweise Überlassung an Trägerorganisationen können gemeinnützigkeitsrechtlich als zulässige Geschäfte angesehen werden.

13.3 Dagegen ist der **Betrieb** eines Heimes, in dem das Wohnungsunternehmen mit entsprechendem Fachpersonal auch die Pflege und die ärztliche Betreuung bedürftiger Personen übernimmt und sich damit zu Leistungen verpflichtet, die über die mietweise Überlassung der Wohnräume hinausgehen, in der Regel nicht zulässig. Damit würden für ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Aufgaben entstehen, die ganz außerhalb des in § 6 ausschließlich auf den Kleinwohnungsbau festgelegten gemeinnützigen Zweckes liegen. Eine Ausnahmegenehmigung für den Betrieb eines solchen Altenwohnheimes kann insbesondere dann nicht in Betracht kommen, wenn dadurch die Gefahr besteht, daß der Wohnungsbesitz des Wohnungsunternehmens für Haftungsfälle aus dem Betrieb des Altenwohnheimes herangezogen werden kann, so daß im Ergebnis die auf diesem Wohnbesitz ruhenden gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen berührt werden.

14 Zu § 7 WGG / § 12 WGGDV

Überlassung der Wohnungen (Vertragsmuster)

14.1 Für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind nur solche Vertragsmuster verbindlich, die vom Spitzenverband aufgestellt worden sind. Es muß davon ausgegangen werden, daß der Spitzenverband bei der Aufstellung eines neuen Vertragsmusters die Erfahrungen aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis zugrunde gelegt hat und die von ihm aufgestellten Vertragsmuster den Bedürfnissen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft im Rahmen des Möglichen entsprechen. Daraus ergibt sich, daß ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung bei Abschluß eines neuen Vertrages das zuletzt vom Spitzenverband aufgestellte und gemäß § 12 Abs. 2 WGGDV genehmigte Muster zu verwenden hat.

Die Genehmigung neuer Vertragsmuster wird jeweils im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Die Prüfungsverbände unterrichten darüber hinaus die Wohnungsunternehmen, so daß sich kein Wohnungsunternehmen auf Unkenntnis berufen kann.

14.2 Bei gemeinnützigen Unternehmen, die nicht nur im eigenen Land tätig sind, ist darauf zu achten, ob eine gemäß § 12 Abs. 2 Satz 2 WGGDV von der zuständigen obersten Landesbehörde zugelassene Abweichung etwa nur für den Bereich des Sitzlandes gelten soll oder darüber hinaus auch in den anderen Ländern, in denen das Wohnungsunternehmen ebenfalls tätig ist.

Die zuständige oberste Landesbehörde wird für ein nicht nur im eigenen Land tätiges gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Abweichungen von einem genehmigten Vertragsmuster in der Regel nur im Benehmen mit den anderen Ländern zulassen, in denen die Abweichung ebenfalls gelten soll.

15 Zu § 7 WGG / § 13 WGGDV

Überlassung der Wohnungen (Vereinbarung von Sicherheitsbeträgen)

Bei Wohnungen, die § 9 WoBindG 1965 unterliegen, ist eine Vereinbarung, in der ein Mieter bei Abschluß des Mietvertrages sich verpflichten soll, an die Gesellschaft einen einmaligen Betrag zur Sicherheit für Ansprüche auf rückständigen Mietzins oder auf Schadensersatz, z. B. wegen unterlassener Schönheitsreparaturen u. a., zu zahlen, unwirksam. Risiken dieser Art werden durch den Ansatz eines Mietausfallwagnisses in der Kostenmiete für Sozialwohnungen gedeckt; dasselbe gilt für die nicht öffentlich geförderten Wohnungen, deren Mietpreis nach § 13 Abs. 2 Satz 5 WGGDV zu berechnen ist. Nur bei den sonstigen Wohnungen kann entweder eine angemessene und verzinsliche Mietsicherheit vereinbart oder ein Mietausfallwagnis angesetzt werden.

16 Zu § 7 WGG / § 13 Abs. 2 WGGDV

Wirtschaftlichkeitsberechnung für Altbauwohnungen

Die für die Ermittlung des angemessenen Mietpreises maßgebende Durchschnittsmiete ist auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung festzustellen. Bei der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung für Altbauwohnungen ist das gemeinnützige Wohnungsunternehmen nicht an die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung gebunden (§ 13 Abs. 2 letzter Satz WGGDV).

Das Wohnungsunternehmen darf aber in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für Altbauwohnungen nur Beträge einsetzen, die nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung zur Deckung der laufenden Aufwendungen notwendig sind. Läßt sich die erforderliche Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht mehr aufstellen, so gilt bis zu einer gesetzlichen Neuregelung auch eine Miete als angemessen, die den Sätzen der Angemessenheitsverordnung vom 25. Juli 1963 (BGBl. I S. 532) im Zeitpunkt des Inkrafttretens am 1. 8. 1963, zuzüglich der seit diesem Zeitpunkt eingetretenen Kostenerhöhungen, entspricht.

17 Zu § 7 WGG / § 14 WGGDV

Überlassung der Wohnungen (Veräußerungspreis)

17.1 Bei den Zuschlägen, die das Wohnungsunternehmen im Veräußerungspreis neben den Gesamtkosten zur Bildung von Rücklagen und Rückstellungen im Rahmen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung nach § 14 Abs. 1 WGGDV erheben darf, können z. B. bestimmte, mit dem Verkauf zusammenhängende objektgebundene Risiken aus Gewährleistungsansprüchen berücksichtigt werden; auch eine anteilige Belastung der veräußerten Wohnbauten mit dem allgemeinen Unternehmenswagnis, das z. B. aus einem nicht voraussehbaren Rückgang der Bautätigkeit entstehen könnte, wird im Risikozuschlag berücksichtigt werden können.

Dagegen kann der Risikozuschlag nicht den Fall erfassen, daß ein Wohnungsunternehmen sich bei der Berechnung der Kosten irrt; solche Berechnungsfehler sind Mängel in der kaufmännischen Sorgfaltspflicht und dürfen deshalb nicht zu Lasten des Bewerbers gehen. Auch die Berücksichtigung sogenannter Aufwendungsrückstellungen ist nicht gerechtfertigt. Der dem Wohnungsunternehmen entstandene Aufwand — dazu gehören z. B. Kosten der Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung, Beratung der Bewerber, Änderung der Finanzierung — ist bereits in den nach der Zweiten Berechnungsverordnung zulässigen Ansätzen zu berücksichtigen und kann deshalb nicht noch einmal in Form von Zuschlägen im Veräußerungspreis geltend gemacht werden. Ferner kann das Risiko, das sich durch Veränderungen der Gesamtkosten zwischen dem vorausgerechneten Veräußerungspreis und dem endgültigen Kaufpreis ergeben könnte, in diesem Zuschlag nicht abgegolten werden, weil derartige Veränderungen bereits bei den Gesamtkosten im Rahmen der §§ 7—11 II. BVO

berücksichtigt werden müßten. Die Abgeltung eines allgemeinen Verkaufsrisikos wird in der Regel nur bei Vorratsbauten in dem Rahmen als zulässig angesehen werden können, der einer sorgfältigen Unternehmensplanung entspricht.

Die Höhe des Risikozuschlages wird bei einem Kaufeigenheim für bereits feststehende Bewerber in der Regel niedriger sein müssen als bei Vorrats-eigenheimen.

- 17.2 Nach der Zweiten Berechnungsverordnung ist der Zuschlag (17. 1.) nicht Teil der Gesamtkosten und muß aus diesem Grunde bei der Ermittlung des Kaufpreises gesondert berechnet und ausgewiesen werden.
- 17.3 Zu den Kosten der Vorhaltung des für fremde Rechnung erworbenen Grundstücks (§ 14 Abs. 1 Satz 3) zählen alle Aufwendungen, die das Unternehmen nach dem Erwerb bis zum Beginn der Bauzeit gemacht hat, wie z. B. Verzinsung der für den Erwerb des Grundstücks eingesetzten, nicht vom Erwerber stammenden Finanzierungsmittel. Steuern, Versicherung. Etwaige Erträge sind gegenzurechnen. Vorhaltekosten, die nach Beginn der Bauzeit anfallen, gehören zu den Baunebenkosten i. S. des § 5 Abs. 4 Nr. 4 II. BVO und damit zu den Baukosten.
- 17.4 Zu § 14 Abs. 4 WGGDV i. Verb. mit § 64 Abs. 5 II. WoBauG: Wohnungsbaugenossenschaften haben bei der Veräußerung von Ein- und Zweifamilienhäusern darauf zu achten, daß der genossenschaftliche Gleichheitsgrundsatz gewahrt bleibt.
- 17.5 Ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen kann bei der Veräußerung eines Mietwohnhauses ein Wiederkaufsrecht für den Fall vereinbaren, daß sich bei einer Nachprüfung der Verkehrswert als höher herausstellt als der Wiederbeschaffungswert.

18 Zu § 9 WGG

Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder (Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln)

Eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln nach dem Gesetz vom 23. Dezember 1959 (BGBl. I S. 789) würde bei gemeinnützigem Wohnungsunternehmen dazu führen, daß entgegen der Bestimmung des § 9 Buchstabe a) WGG auf das tatsächlich eingezahlte Stammkapital eine höhere Dividende als 4 v.H. gezahlt wird und bei Auflösung des Unternehmens oder beim Ausscheiden die Gesellschafter in Widerspruch zu § 9 Buchstabe b) WGG mehr als die eingezahlten Einlagen zurückerhalten. Die Bestimmung des § 9 schließt somit für gemeinnützige Wohnungsunternehmen die Möglichkeit einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Grundsatz aus. In Einzelfällen kann allerdings zur Vermeidung einer unbilligen Härte eine andere Beurteilung geboten sein.

So kann eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln dann unbedenklich sein, wenn ausschließlich solche Rücklagen zur Umwandlung herangezogen werden, die bereits vor der gemeinnützigkeitsrechtlichen Anerkennung des Wohnungsunternehmens gebildet worden sind.

Eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln kann bei gemeinnützigem Wohnungsunternehmen u. U. auch dann als unbedenklich angesehen werden, wenn bei der Verteilung des Reingewinns an die Mitglieder oder an die Gesellschafter die Ausschüttung einer Dividende nicht oder nicht in der zulässigen Höhe von 4 v.H. beschlossen worden ist. Eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln, die aus nicht ausgeschütteten Dividendenbeträgen gebildet worden ist, muß jedoch der jeweiligen Jahressituation Rechnung tragen; sie kann deshalb immer nur auf die jeweilige Jahresbilanz bezogen werden, weil sonst auf einzelne Jahre eine höhere Dividende als 4 v.H. entfallen könnte.

Eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln kann auch dann als nicht gemeinnützigkeitsschädlich angesehen werden, wenn sie lediglich dazu dienen soll, den nominellen Unterschied auszugleichen, der sich

zwischen dem Nennkapital der RM-Schlußbilanz und dem Nennkapital der DM-Eröffnungsbilanz ergibt, wobei allerdings Voraussetzung ist, daß eine entsprechende Festsetzung des Nennkapitals bereits am Währungsstichtag auf Grund der damals vorhandenen und in der DM-Eröffnungsbilanz ausgewiesenen Reserven möglich gewesen wäre. Unter dieser Voraussetzung wird es einem gemeinnützigem Wohnungsunternehmen in der Regel nicht verwehrt werden können, den in RM eingezahlten Betrag des Nennkapitals jetzt wieder in DM auszuweisen, sofern in der DM-Eröffnungsbilanz ein niedrigerer Betrag ausgewiesen war, und zu diesem Zweck eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln vorzunehmen. Eine solche Möglichkeit darf jedoch nur den bereits bei der Währungsumstellung vorhanden gewesenen Gesellschaftern und deren Anteilnachfolgern zugute kommen.

Ob im Einzelfall eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln ohne gemeinnützigkeitsschädliche und steuerlich nachteilige Folgen vorgenommen werden kann, wird immer nur auf einen begründeten Antrag hin im Einvernehmen mit dem Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen entschieden werden können.

19 Zu § 11 WGG / § 16 WGGDV

Verwendung von Restvermögen

Um eine zweckentsprechende und wirksame Lenkung und Verwaltung der bei der Auflösung eines gemeinnützigem Wohnungsunternehmens anfallenden Vermögensbeträge sicherzustellen, ist bei der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH, Düsseldorf, Roßstr. 120, ein Treuhandkonto eingerichtet worden, auf dem die bei der Auflösung verbleibenden Restvermögensbeträge zweckgebunden für Aufgaben des gemeinnützigem Wohnungswesens angesammelt werden sollen. Die Anerkennungsbehörden haben in Wahrnehmung der ihnen nach § 11 Satz 2 WGG obliegenden Aufgaben jeweils zu bestimmen, daß das Restvermögen eines aufgelösten Unternehmens auf dieses Treuhandkonto eingezahlt wird.

Die Vorschrift des § 16 WGGDV wird hierdurch nicht berührt, so daß nach wie vor die Beteiligten (§ 20 WGG) und der zuständige Prüfungsverband zu hören sowie die bis zur Auflösung des Wohnungsunternehmens unbeanstandet gebliebenen Satzungsbestimmungen zu berücksichtigen sind. In jedem Einzelfall haben die Anerkennungsbehörden mir zu berichten, daß so verfahren worden ist. Hierbei sind auch die nach § 16 WGGDV einzuholenden Stellungnahmen sowie die etwa in Betracht kommenden Satzungsbestimmungen mitzuteilen.

Über die Verwendung der auf dem Treuhandkonto angesammelten Beträge wird jeweils im Einvernehmen mit dem Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen und nach Anhörung des zuständigen Prüfungsverbandes entschieden.

20 Zu § 12 WGG

Spenden gemeinnützigem Wohnungsunternehmen

Spenden gemeinnützigem Wohnungsunternehmen an Dritte sind nur zulässig, soweit sie dem für ein gemeinnützigem Wohnungsunternehmen durch § 6 WGG auf den Kleinwohnungsbau begrenzten Zweck Rechnung tragen und somit dem Kleinwohnungsbau und den damit zusammenhängenden Aufgaben zugute kommen. Die Höhe der Spenden muß sich in einem gewissen, durch die Grundsätze einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung bestimmten Verhältnis zum Gewinn halten. Genossen, Gesellschafter und Aktionäre können nur im Rahmen des § 12 WGG Spendenempfänger sein.

21 Zu § 12 WGG

Arbeitgeberdarlehen

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft soll bei der Gewährung von Arbeitgeberdarlehen etwa die glei-

chen Bedingungen festlegen, wie sie bei der Gewährung von Arbeitgeberdarlehen in öffentlichen Betrieben üblich sind.

22 Zu § 15 WGG / § 18 WGGDV

Verschmelzung

Die Verschmelzung kann unter Beachtung der für die Rechtsform der Wohnungsunternehmen geltenden gesetzlichen Regelungen durch Bildung eines einzigen Wohnungsunternehmens aus mehreren Gesellschaften oder durch Vermögensübertragung von einem auf ein anderes Wohnungsunternehmen vorgenommen werden. Eine Zusammenlegung durch Vermögensübertragung soll nur in Betracht kommen, wenn andere geeignete Unternehmen für eine Verschmelzung zu einem einzigen Wohnungsunternehmen in angemessener örtlicher Entfernung nicht vorhanden sind. Die Vermögensübertragung kann auch in der Weise vorgenommen werden, daß die Gesellschaft ihr Vermögen nach dem Umwandlungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. November 1969 (BGBl. I S. 2081) unter Ausschluß der Abwicklung auf einen Gesellschafter überträgt mit der Folge, daß mit der Eintragung des Übertragungsbeschlusses der Gesellschaftsversammlung die Gesellschaft kraft Gesetzes aufgelöst ist.

Bei der Vermögensübertragung bleibt die übertragende Gesellschaft an die gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsätze, insbesondere für die Vermögensbewertung bei Gegenseitigkeitsbeteiligung an die Bestimmung des § 9 Buchstabe a) WGG gebunden.

23 Zu § 19 WGG / § 21 Abs. 4 WGGDV

Ermittlung der abzugelenden Vermögensvorteile

Bei der Ermittlung der bei der Entziehung der Anerkennung abzugelenden Vorteile sind nicht nur die einem Wohnungsunternehmen wegen seiner Gemeinnützigkeit gewährten Steuer- und Gebührenvergünstigungen zu berücksichtigen; es ist vielmehr — neben den ersparten Steuern und Gebühren — auch der gesamte sonstige Vermögenszuwachs zu erfassen, der bei einem nicht als gemeinnützig anerkannten oder als gemeinnützig behandelten Wohnungsunternehmen nicht entstehen würde, also der Vermögenszuwachs, der ohne die gemeinnützige Anerkennung entweder überhaupt nicht oder nicht in dem tatsächlich erzielten wirtschaftlichen Umfang entstanden wäre. Dabei ist zu berücksichtigen, daß früher zeitweilig bestimmte Förderungsmaßnahmen nur gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zugute kamen oder aber gemeinnützige Wohnungsunternehmen wegen ihrer Verhaltensbindungen bei der Wohnungsbauförderung von den Bewilligungsstellen bevorzugt wurden. Auf diese Weise sind gemeinnützige Wohnungsunternehmen zu Wohnungsbesitz gekommen, den sie ohne die Anerkennung nicht erlangt hätten. Andererseits ist aber auch zu bedenken, daß nach Aufhebung des Mietpreisstops die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit den Vermögensnachteilen aufrechnen könnten, die ihnen durch die gemeinnützigkeitsrechtliche Bindung an die Kostermiete erwachsen; das gleiche gilt seit Beginn der zur Förderung des Wohnungsbaues allgemein gewährten Steuervergünstigungen für die Anrechnung der hierdurch möglichen Steuerersparnisse, die das Wohnungsunternehmen auch ohne die gemeinnützige Anerkennung jeweils hätte in Anspruch nehmen können.

Die genaue Errechnung der neben den Steuer- und Gebührenersparnissen zu erfassenden Vermögensvorteile wird allerdings in vielen Fällen schwierig sein. In solchen Fällen ist es zu vertreten, zur Abgeltung der durch die Anerkennung erlangten Vermögensvorteile einen Pauschalbetrag festzulegen.

Für die Errechnung eines pauschalen Ausgleichsbetrages muß das Reinvermögen Bemessungsgrundlage sein. Das Reinvermögen ergibt sich aus dem Rohvermögen (= ausstehende Kapitaleinlagen — Anlagevermögen — Umlaufvermögen — aktive Rechnungsabgrenzungsposten nach Abzug von Wertberichtigungen, betriebsbedingten Rückstellungen, Verbind-

lichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungsposten. Finanzielle Vergünstigungen, die unter Verstoß gegen § 12 WGG gewährt worden sind, sind dem Reinvermögen zuzurechnen.

Neben einem Grundbetrag von 50 v.H. des Reinvermögens ist für jedes Jahr der Zugehörigkeit des Wohnungsunternehmens zur gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (Behandlung als gemeinnützig) ein Zuschlag von 0,5 bis 1,5 v.H. des Reinvermögens als Ausgleichsbetrag zu berechnen, so daß z.B. einem Wohnungsunternehmen, das seit 10 Jahren als gemeinnützig behandelt worden ist, neben dem Grundbetrag von 50 v.H. noch bis zu 15 v.H., also insgesamt 65 v.H. des Reinvermögens aufzulegen wären. Jedoch soll der Zuschlag in keinem Fall 30 v.H., d.h. die Gesamtauflage 80 v.H. des Reinvermögens übersteigen. Der Ausgleichsbetrag ist jedoch in jedem Fall so hoch zu bemessen, daß er den auf die steuerlichen Vorteile entfallenden Betrag deckt. Um dies sicherzustellen, hat die Anerkennungsbehörde sich vor Festsetzung des Ausgleichsbetrages über die Höhe des auf die ersparten Steuern entfallenden Betrages mit der zuständigen Oberfinanzdirektion ins Benehmen zu setzen. Kommt zwischen der Anerkennungsbehörde und der Oberfinanzdirektion keine Einigung über die Höhe des auf die ersparten Steuern entfallenden Betrages zustande, so ist von der Anerkennungsbehörde an mich zu berichten. In solchen Fällen werde ich im Einvernehmen mit dem Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen die endgültige Entscheidung treffen. In jedem Fall ist bei der Feststellung des Reinvermögens wie auch bei der Bemessung des Ausgleichsbetrages der zuständige Prüfungsverband zu hören.

Die Anerkennungsbehörde hat den von ihr festgesetzten Ausgleichsbetrag einzuziehen und bei der Festsetzung zugleich eine Entscheidung darüber zu treffen, zu welchen Fristen der Betrag zu entrichten ist. Die Einzahlungstermine sind so zu bemessen, daß sie der wirtschaftlichen Lage des Wohnungsunternehmens entsprechen. Den auf die ersparten Steuern entfallenden Betrag hat die Anerkennungsbehörde an das zuständige Finanzamt zu überweisen.

24 Zu § 26 WGG / § 23 Abs. 6 WGGDV

Ausgleichsmaßnahmen

Bei Verstößen gegen Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes, die sich in der wirtschaftlichen Lage des Wohnungsunternehmens ausgewirkt haben, kann die Anerkennungsbehörde den Ausgleich der bereits eingetretenen wirtschaftlichen Folgen durch bestimmte Maßnahmen zur Wiederherstellung des gemeinnützigkeitsrechtlich gebundenen Vermögens verlangen. Dieses Verlangen muß klar umrissen und in seinem Inhalt an den festgestellten Verstößen orientiert sein. So kann bei Verstößen mit finanziellen Folgen, wie z.B. Verstößen gegen das Verbot der Vorteilsgewährung (§ 12 WGG), von dem eine Ausnahme nicht zulässig ist, auch die von der Anerkennungsbehörde zu verlangende Ausgleichsmaßnahme in einer finanziellen Ausgleichsleistung bestehen, z.B. in einer zeitlich und summenmäßig begrenzten Dividendenkürzung oder in einer entsprechenden Kapitalerhöhung, sofern nicht der zu Unrecht Begünstigte Ersatz leistet. Bei Verstößen ohne erkennbare wirtschaftliche Folgen können ebenfalls bestimmte Maßnahmen verlangt werden, z.B. der Abschluß bestimmter Verträge, eine Änderung der Satzung oder Änderungen der Geschäftsanweisungen für Aufsichtsrat oder Geschäftsführung.

25.1 Die in diesem Runderlaß behandelten Fragen sind ausschließlich nach den unter den Nummern 1 — 24 gegebenen Erläuterungen und Weisungen zu entscheiden.

25.2 Der RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 14. 1. 1964 (SMBl. NW. 2373) wird hiermit aufgehoben.

II.

Landesregierung

Behördliches Vorschlagswesen

Bek. d. Landesregierung v. 7. 9. 1970

Der Interministerielle Ausschuß für das Behördliche Vorschlagswesen hat in seiner 123. Sitzung am 25. 9. 1969, 124. Sitzung am 6. 11. 1969, 125. Sitzung am 22. 1. 1970, 126. Sitzung am 19. 2. 1970, 127. Sitzung am 12. 3. 1970, 128. Sitzung am 23. 4. 1970 und 129. Sitzung am 25. 5. 1970 die nachstehend aufgeführten Vorschläge als für die Landesverwaltung nützlich anerkannt und belohnt:

1. Einführung der elektronischen Datenverarbeitung in der Schulverwaltung
Das von den Einsendern des Vorschlags entwickelte Verarbeitungs- und Ordnungssystem übernimmt durch den Einsatz elektronischer Datenverarbeitungsanlagen einen wesentlichen Teil der derzeitigen Verwaltungsarbeiten der Lehrer. Außerdem trägt der Vorschlag erheblich zur Intensivierung der Vorarbeiten des Landes und der Kommunalverwaltung für den Einsatz von elektronischen Datenverarbeitungsanlagen in der Schulverwaltung bei.
Belohnung: 3 000,— DM
Einsender: Dipl.-Handelslehrer J. Brockmann
— Studienrat —
Oberstudiendirektor B. Krommweh
Dipl.-Handelslehrer F. Schreiner
— Oberstudienrat —
Rheinhausen, Städt. Berufsschule
H. Karger, Leiter der Lochkartenstelle der Stadt Rheinhausen
2. Übertragung der Planung, Überwachung und Abnahme der Bauausführung von Fernmeldeanlagen im Bereich der Polizei und von Anlagen anderer Verwaltungszweige in Polizeidienstgebäuden auf die örtlichen Fernmeldesachbearbeiter der Polizei.
Nach dem Vorschlag werden die Mittel für die Honorierung der bisher beauftragten Ingenieurbüros oder Fachfirmen eingespart.
Belohnung: 1 000,— DM
Einsender: Polizeihauptmeister W. Schöppner
Düsseldorf, Innenministerium
3. Rationalisierung der Forsteinrichtung durch Verwendung maßstäbiger Luftbildkarten
Der Vorschlag zeigt neuartige Möglichkeiten zur Rationalisierung auf, die sowohl bei den Außenarbeiten der Forsteinrichtung und Vermessung als auch bei der Ergänzung bzw. teilweisen Erneuerung der Forstbetriebskarten zu wesentlichen Einsparungen führen.
Belohnung: 1 000,— DM
Einsender: Regierungsvermessungsdirektor
Dr. F. Voss, Landesvermessungsamt
NW — Außenstelle Münster —
4. Rationalisierungsmaßnahmen im Bereich der Justizverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen, insbesondere im Kosten- und Kassenwesen
Der Einsender zeigt mit seinem Vorschlag Möglichkeiten zur Automatisierung, insbesondere des Kosten- und Kassenwesens im Justizbereich unter Einsatz einer EDV-Anlage auf. Bei den zur Verwirklichung des Vorschlags erforderlichen weiteren Untersuchungen und Arbeiten können seine detaillierten Ausführungen, die auch Ablaufdiagramme enthalten, als wertvolle Arbeitsunterlagen verwendet werden.
Belohnung: 1 000,— DM
5. Vorrichtung zum Prüfen von Fugendichtungsmassen
Durch die vom Einsender vorgesehene Wahl der Gewindesteigung in der Spann- bzw. Druck- und Zugvorrichtung wird ein schnelleres und genaueres Ab-
- lesen des Ausmaßes der Dehnung bzw. Stauchung ermöglicht.
Belohnung: 400,— DM
Einsender: Techn. Angestellter D. Berkenkopf
Dortmund, Staatliches Materialprüfungsamt
6. Erweiterung des Vordrucks für die Flächenberechnung bei Neuvermessungen zur gleichzeitigen Verwendung als Veränderungsnachweis
Nach dem Vorschlag kann bei Neuvermessungen der Veränderungsnachweis gleich mit aufgestellt werden, wodurch die Ergänzung des Auszugs aus dem Grundbuch und Kataster bezüglich des neuen Bestands sowie das Neuschreiben von Veränderungsnachweisen entfallen.
Belohnung: 400,— DM
Einsender: Kreisvermessungsamtmann Josef Mai
Grevenbroich, Katasteramt
7. Verwendung eines Hilfsgerätes zur Stufenkarre für Möbeltransporte in Dienstgebäuden
Mit dem vom Einsender auf eine Stufenkarre montierten Gestell können leere und volle Aktenrollschränke leichter und schneller transportiert werden.
Belohnung: 300,— DM
Einsender: Elektriker W. Triebel
Düsseldorf, Innenministerium
8. Vereinfachung des Abrechnungsverfahrens für Verwarnungsgelder, die die Polizei bei Ordnungswidrigkeiten erhebt, und Änderung des Abrechnungsblocks.
Belohnung: 200,— DM
Einsender: Regierungsamtmann W. Papenberg
Münster, Bezirksregierung
9. Austausch gebrauchter Computer
Nach dem Vorschlag werden alle Landesdienststellen angewiesen, frei gewordene Anlagen und Geräte der Datenverarbeitung dem Unterausschuß „Datenverarbeitung“ im Ausschuß für Organisationsfragen mitzuteilen, der dann die Möglichkeit einer weiteren Verwendung prüfen wird.
Belohnung: 200,— DM
Einsender: Regierungsvermessungsrat H. Meier
Bonn-Bad Godesberg, Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen
10. Doppelseitiges Beschreiben der Journale der Datenerfassungs- und Buchungsmaschine Digitronic 1001 im Hauptprogramm 1
Belohnung: 200,— DM
Einsender: Verwaltungsangestellter
D. Wolfram, Hamm, Finanzamt
11. Aufnahme der zu vergleichenden Angaben bei der Aufstellung des neuen Liegenschaftskatasters auf Band oder Platte
Belohnung: 150,— DM
Einsenderin: Verm. Techn. Angestellte L. Götting
Aachen, Bezirksregierung
12. Neuordnung der Beschaffung von Fernschreibpapier und Farbbändern im Bereich der Polizei
Belohnung: 100,— DM
Einsender: Polizeiobermeister E. Lütjen
Halle, Kreispolizeibehörde
13. Wegfall der Fahndungserfolgsmeldungen nach Vordruck „KP 23“
Belohnung: 100,— DM
Einsender: Kriminalobermeister R. Nellen
Düsseldorf, Polizeipräsidium

14. Einführung eines Vordrucks für die Bearbeitung von Anträgen auf Erteilung von Nebentätigkeitsgenehmigungen im Hochschulbereich
Belohnung: 100,— DM
Einsender: Regierungsamtman J. Neumann
Bonn, Universität
15. Einführung eines Vordrucks für die Eingabe von Werten in die Speicherkarte „V-Steuer“
Belohnung: 100,— DM
Einsender: Steueroberinspektor W. Pompino
Köln, Finanzamt Nord
16. Änderung der maschinellen Abrechnung der Einkommenssteuerbescheide
Belohnung: 100,— DM
Einsenderin: Steuersekretärin B. Schneider
Bielefeld, Finanzamt Land
17. Einführung eines Katalogs von Beschreibungsbegriffen für die Beurteilung von Nachwuchskräften während der praktischen Ausbildung in der Finanzverwaltung
Belohnung: 100,— DM
Einsender: Obersteuerrat P. Wiedenbruch
Iserlohn, Finanzamt
18. Eintragung der Altersfreibeträge mit Hilfe der Adremananlage
Belohnung: 100,— DM
Einsender: Verwaltungsangestellter D. Wittig
Köln, Finanzamt Süd
19. Eindruck eines Hinweises auf den Stammlättern des Landesamtes für Besoldung und Versorgung zur Übersendung der Lohnsteuerkarten
Belohnung: 100,— DM
20. Einführung einer Sammeliste bei der Niederschlagung von Kraftfahrzeugsteuer-Kleinbeträgen
Belohnung: 100,— DM
21. Anbringung einer segmentartig ausgeführten Platte mit Halterung für das Absperrorgan am Ablaufkragen bei Eichkolben in den Größenstufen von 100 l bis 500 l
Belohnung: 75,— DM
Einsender: Eichobersekretär E. Schwarz
Düsseldorf, Eichamt
22. Verbesserung der Zeichnungsablage beim Staatlichen Materialprüfungsamt Nordrhein-Westfalen
Belohnung: 50,— DM
Einsender: H.-G. Bärhold
Dortmund, Staatliches Materialprüfungsamt
23. Einführung eines Merkblattes mit tabellarischer Zusammenstellung der Stellenzulagen und der dazu ergangenen Erlasse
Belohnung: 50,— DM
Einsender: Steueramtman H. Breiffeld
Bonn, Finanzamt Außenstadt
24. Einführung eines Vordrucks zur Arbeitsvereinfachung bei der Bewertung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren
Belohnung: 50,— DM
Einsender: Steuerhauptsekretär B. Eichholtz
Hägen, Finanzamt
25. Einführung einer Deckleiste für den Vordruck „EW 700“
Belohnung: 50,— DM
Einsender: Steueramtman H. Faltin
Warburg, Finanzamt
26. Ergänzung des Vordrucks „Einzugsermächtigung für KraftSt Last 3 Fin.Min NW (Aug 67)“
Belohnung: 50,— DM
Einsender: Steuerinspektor J. Jacob
Bielefeld, Finanzamt Stadt
27. Fortfall der gemäß § 112 BuchO zu führenden Liste über Erstattungen von Lohnsteuer (Erstattungsliste L) und Eintragung der nachzufordernden Beträge im Teilband C zur Erstattungsliste
Belohnung: 50,— DM
Einsender: Steueramtman H. Kaula
Gelsenkirchen, Finanzamt
28. Änderung des Vordrucks „Beitr.Nr. 8 FinMin NW“
Belohnung: 50,— DM
Einsender: Verwaltungsangestellter H. Müller
Köln, Finanzamt Land
29. Fortfall des Adressenfeldes auf der Rückseite der Ladungen beim Arbeitsgericht
Belohnung: 50,— DM
Einsender: Regierungsamtman K.-H. Müther
Hagen, Arbeitsgericht
30. Vorheften eines festen Blattes beim Aktenumschlag in Grundbuchsachen — AU 14 —
Belohnung: 50,— DM
Einsender: Justizamtman G. Nolte
Waldbröl, Amtsgericht
31. Einführung einheitlicher Vordrucke bei den Staatlichen Ingenieurschulen
a) „Bestellung“
b) „Instandsetzungsauftrag“
Belohnung: je Vorschlag 50,— DM
Einsender: Regierungsoberinspektor
G. Ortlinghaus, Wuppertal-Elberfeld
Staatliche Ingenieurschule für
Maschinenwesen
32. Einführung eines einheitlichen Vordrucks für die Anträge des Landesamtes für Besoldung und Versorgung auf Zuweisung weiterer Haushaltsmittel für Personal- und Personalnebenkosten
Belohnung: 50,— DM
Einsender: Regierungsangestellter H. Ostwald
Düsseldorf, Landesamt für Besoldung
und Versorgung
33. Eindruck einer Spalte zur Eintragung des Datums auf dem Stammabschnitt der Verwarnungsblocks
Belohnung: 50,— DM
Einsender: Polizeihauptkommissar G. Pohl
Ahaus
34. Ergänzung des „Merkblattes über die Erhebung der Kraftfahrzeugsteuer“
Belohnung: 50,— DM
Einsender: Steuerinspektor z. A. Karl Reuschenbach, Köln, Finanzamt Köln-Land
35. Einführung eines einheitlichen Vordrucks „Anmeldung von Ersatzansprüchen“ in der Versorgungsverwaltung
Belohnung: 50,— DM
Einsender: Regierungsassistent z. A. D. Sasse
Düsseldorf, Versorgungsamt
36. Aufhebung des letzten Absatzes des § 19 der Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte (BRAGebO)
Belohnung: 50,— DM
Einsender: E. Schulte-Berge, Marl

37. Einführung eines Tagebuches für Registersachen
Belohnung: 50,— DM
Einsender: Justizhauptsekretär S. Schwärmer
Bünde, Amtsgericht
38. Einführung eines Vordrucks für Anfragen der Erbschaftssteuerstellen an die Standesämter
Belohnung: 50,— DM
Einsender: Stadttammann K. Zoll
Hilchenbach, Stadtverwaltung
39. Änderung des Vordrucks „Hinterlegungsschein über eine Verfügung von Todes wegen — NS 3“
Belohnung: 50,— DM
Einsender: Kanzleilehrlinge
W. Weiß und F. Schneider
Hilchenbach, Amtsgericht
40. Änderung des Vordrucks „StA 30 — Auswertung von Prüfungsberichten —“
Belohnung: 50,— DM
41. Ergänzung der bei den nachgeordneten Dienststellen im Bereich der Oberfinanzdirektion Düsseldorf gebräuchlichen Personalkarteikarten
Belohnung: 50,— DM
42. Änderung des Vordrucks „AVR 15 — Versendung von Strafakten zur Einsichtnahme durch auswärtige Antragsteller“
Belohnung: 50,— DM
43. Einführung eines Vordrucks „Urschrift eines Kostenfestsetzungsbeschlusses bei Festsetzung gegen die Staatskasse im Fall der §§ 467, 467 a StPO“
Belohnung: 50,— DM
44. Änderung des Vordrucks „Einzahlungsschein-RL-Kontokarten 2 (FinMin NW)“
Belohnung: 30,— DM
Einsender: Steuersekretär M. Bahl
Gelsenkirchen, Finanzamt Süd
45. Änderung der Vordrucke „HKR 31. 32 und 33“
Belohnung: 30,— DM
Einsender: Justizhauptsekretär K. Brockmöller
Düsseldorf, Landgericht
46. Formulierungsvorschlag für Werbebriefe der Polizei an Schulabgänger
Belohnung: 30,— DM
Einsender: Polizeioberkommissar G. Häring
Wuppertal, Polizeipräsidium
47. Eindruck der Nummern der Stammabschnitte der Verwarnungsbloßes in die Verwarnungsgeldabschnitte
Belohnung: 30,— DM
Einsender: Polizeioberkommissar J. Mielke
Bork, Landespolizeischule
„Erich Klausener“
48. Verbesserung im internen Geschäftsverkehr bei Ungültigkeitserklärungen von Dienststempeln
Belohnung: 30,— DM
Einsender: Amtsgerichtsrat H. Ostermeyer
Bielefeld, Amtsgericht
49. Eindruck von Trennlinien zur Begrenzung des Heftendes in den Vordrucken für die Abschriften aus dem Handelsregister
Belohnung: 30,— DM
Einsender: Oberamtmann R. Pickartz
Kerpen, Kreis Bergheim,
Amtsverwaltung
50. Änderung des Vordrucks „Anlage zum Steuerbescheid“
Belohnung: 30,— DM
Einsender: Obersteuerrat P. Wiedenbruch
Iserlohn, Finanzamt
51. Änderung des Vordrucks „Mitteilung über Beginn der Buchführungspflicht“
Belohnung: 30,— DM
Einsender: Obersteuerrat P. Wiedenbruch
Iserlohn, Finanzamt
52. Ergänzung der Personalkarteikarten für Verwaltungsangestellte und -arbeiter beim Finanzamt Münster-Land
Belohnung: 30,— DM
Einsender: Steueroberinspektor M. Winter
Münster, Finanzamt Münster-Land
53. Änderung des Vordrucks „JKasseO 2 b — Zahlungsanzeige —“
Belohnung: 30,— DM
54. Änderung der Strafbefehlsvordrucke
Belohnung: 30,— DM
55. Ergänzung des Mitteilungsvordrucks über den Lohnsteuerjahresausgleich
Belohnung: 30,— DM
56. Ergänzung des Vordrucks „HKR 180 — Kassenanweisung für die Auszahlung von Auslagen des Beschuldigten —“
Belohnung: 30,— DM
57. Ergänzung eines programmierten Erläuterungstextes für die Veranlagung von V-Steuern im maschinellen Verfahren
Belohnung: 30,— DM

In den Fällen, in denen kein Name aufgeführt ist, hat der Einsender darum gebeten, ungenannt zu bleiben.

Im gleichen Zeitraum sind den Einsendern 58 weiterer Vorschläge Buchpreise zuerkannt worden.

Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz**Bekanntmachung
der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz**

Betrifft: Sechste Vertreterversammlung der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz in der 4. Wahlperiode.

Die sechste, öffentliche Vertreterversammlung der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz in der 4. Wahlperiode findet am

Mittwoch, dem 11. November 1970, um 15 Uhr,

in der Hauptverwaltung der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz, 4000 Düsseldorf, Königsallee 71 — großer Sitzungssaal, XV. Obergeschoß —, statt.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift über die fünfte Vertreterversammlung in der 4. Wahlperiode am 3. März 1970
2. Zusammensetzung der Vertreterversammlung
3. Zusammensetzung des Vorstandes
4. Nachwahl zur Widerspruchsstelle
5. Abnahme der Jahresrechnungen 1969
6. Haushaltsnachtrag 1970
7. Bericht über die Haushaltsentwicklung 1970
8. Geschäftsordnung des Vorstandes
9. Anfragen und Mitteilungen

Düsseldorf, den 28. September 1970

Der Vorsitzende der Vertreterversammlung
Herbert Krause

— MBl. NW. 1970 S. 1737.

Landschaftsverband Rheinland**Bekanntmachungen
des Landschaftsverbandes Rheinland****1. Mitgliedschaft in der 5. Landschaftsversammlung Rheinland**

Herr Stadtdirektor Dr. Karl-Heinz van Kaldenkerken, Viersen, Hohebuschstraße 24, ist als Nachfolger für den ausgeschiedenen Herrn Josef Althoff, Willich-Schiefbahn, Mitglied der 5. Landschaftsversammlung Rheinland geworden.

Gemäß § 7 a Abs. 4 Satz 5 Landschaftsverbandsordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 12. Mai 1953 (GS. NW. S. 217/SGV. NW. 2022) mache ich diese Feststellung öffentlich bekannt.

2. Öffentliche Auslegung des Entwurfs der Haushaltssatzung für das Rechnungsjahr 1971

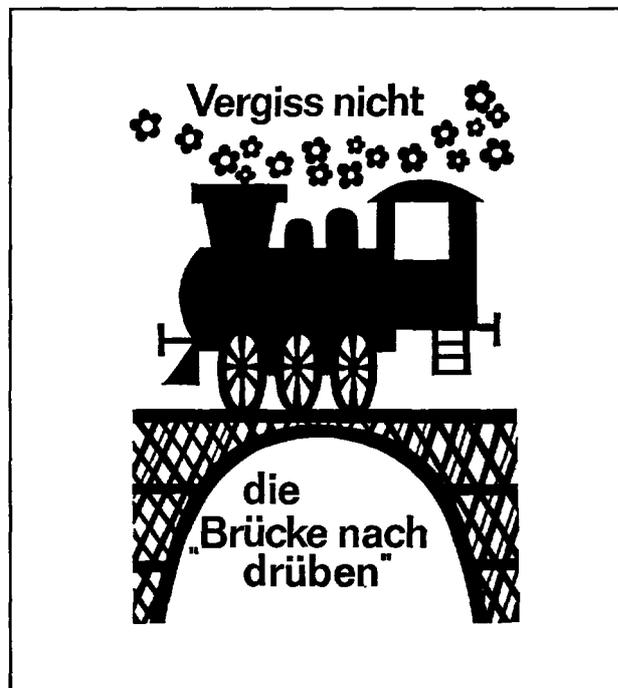
Der Entwurf der Haushaltssatzung für das Rechnungsjahr 1971 des Landschaftsverbandes Rheinland liegt in der Zeit vom 19. Oktober bis 27. Oktober 1970 in Köln-Deutz, Landeshaus, Kennedy-Ufer 2, Zimmer 471, öffentlich aus.

Köln, den 29. September 1970

Der Direktor
des Landschaftsverbandes Rheinland

In Vertretung
Dr. Czischke

— MBl. NW. 1970 S. 1737.



Einzelpreis dieser Nummer 1,80 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Westdeutschen Landesbank, Girozentrale Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, vorzunehmen, um späteren 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, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert.

Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 15,80 DM, Ausgabe B 17,— DM.

Die genannten Preise enthalten 5,5 % Mehrwertsteuer.