

# MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

**27. Jahrgang**

Ausgegeben zu Düsseldorf am 8. März 1974

**Nummer 21**

## Inhalt

### I.

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

Glied.- Nr.	Datum	Titel	Seite
<b>238</b>	4. 2. 1974	RdErl. d. Innenministers Wohnungsbindungsrecht; Nutzungsrichtlinien . . . . .	292

## I.

238

**Wohnungsbindungsrecht**  
**Nutzungsrichtlinien (NRL)**

RdErl. d. Innenministers v. 4. 2. 1974 –  
VI C 1 – 6.072 – 210/74

Der RdErl. v. 31. 1. 1972 (SMBl. NW. 238) wird mit Wirkung vom 1. Januar 1974 wie folgt geändert:

## 1. Die Präambel wird wie folgt gefaßt:

Zum Vollzug des Wohnungsbindungsgesetzes – WoBindG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1974 (BGBl. I S. 137) ergehen hinsichtlich der Nutzung von Sozialwohnungen folgende Erläuterungen und Weisungen (Paragraphen ohne Gesetzesbezeichnung beziehen sich auf das WoBindG).

## 2. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

## a) Nach Nummer 4.3 wird eingefügt:

„4.4 Räumung fehlbelegter Wohnungen“

## b) Hinter Nummer 7.2 wird folgende neue Nummer 7.3 eingefügt:

„7.3 Freistellung aus überwiegenden berechtigten Interessen“

Die Nummern 7.3 und 7.4 werden Nummern 7.4 und 7.5.

## c) Die Nummer 10.2 wird wie folgt gefaßt:

„10.2 Geldleistungen nach § 25 Absatz 1 bei Verstößen“.

## d) Hinter Nummer 10.2 wird eine neue Nummer 10.3 eingefügt:

„10.3 Maßnahmen nach § 25 Absatz 2 und nach dem Darlehns- und/oder Zuschußvertrag bei Verstößen“.  
Die Nummer 10.3 wird Nummer 10.4.

## 3. In Nummer 1.1 werden jeweils die Worte „WoBindG 1965“ durch „WoBindG“ ersetzt.

## 4. In Nummer 1.2 werden die Worte „WoBindG 1965“ durch „WoBindG“ ersetzt.

## 5. In Nummer 1.3 wird in der ersten Klammer hinter der Zahl „6“ eingefügt: „bis 8“.

## 6. Nummer 2.2 erhält folgende Fassung:

2.2 Soweit diese Unterlagen für die Sicherung der ordnungsgemäßen Nutzung der Wohnungen nicht ausreichen und auch von der darlehnsverwaltenden Stelle nicht beschafft werden können (vgl. § 2 Absatz 2), sind der Verfügungsberechtigte und der Wohnungsinhaber verpflichtet,

a) der Bewilligungsbehörde auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in seine Unterlagen zu gewähren und

b) dem Beauftragten der Bewilligungsbehörde die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden, Wohnungen und Wohnräumen zu gestatten,

wenn dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Sozialwohnungen erforderlich ist (§ 2 Absatz 3).

## 7. Nach Nummer 2.4 wird folgende Nummer 2.5 eingefügt:

2.5 Verfügungsberechtigter ist derjenige, der aufgrund eines bürgerlichen dinglichen Rechts zum Besitz berechtigt ist (z. B. der Eigentümer, Erbbauberechtigter, Nießbraucher, Inhaber eines Wohnungsrechtes nach § 1093 BGB); unerheblich ist, ob er Schuldner der öffentlichen Mittel ist oder gewesen ist. Dem Verfügungsberechtigten steht der von ihm Beauftragte gleich (§ 19 Abs. 3); Beauftragter ist der gewerbliche Verwalter einer Wohnung und sein Bediensteter, aber auch derjenige, der nur für einen Einzelfall vom Verfügungsberechtigten zu einer Verwaltungsmaßnahme bevollmächtigt ist. Der Mieter ist einem Verfügungsberechtigten gleichgestellt, soweit er bei der Untervermietung nach Nummer 1.3 den Bindungsverpflichtungen unterliegt.

8. In Nummer 3.1 werden in Satz 2 die Worte „den Regierungspräsidenten Aachen und Köln“ ersetzt durch die Worte „dem Regierungspräsidenten Köln“.

9. In Nummer 4.1 Ziffer 3 wird die Jahreszahl „1964“ durch „1966“ ersetzt.

## 10. In Nummer 4.12 wird der Absatz 3 wie folgt gefaßt:

Ist der Haushaltsvorstand, der die Wohnberechtigungsbeseinigung oder früher die Benutzungsgenehmigung nach dem Wohnraumbewirtschaftungsgesetz erhalten hat, verstorben oder aus der Wohnung ausgezogen, wollen jedoch seine Haushaltsangehörigen die Wohnung weiterhin bewohnen, so darf der Verfügungsberechtigte ihnen die Wohnung nur gegen Übergabe einer Wohnberechtigungsbeseinigung überlassen. Familienangehörigen, die mit dem Haushaltsvorstand einen gemeinsamen Hausstand geführt haben und in das Mietverhältnis nach § 569a Abs. 2 BGB eingetreten sind, und dem Ehegatten – auch nach der Ehescheidung – darf die Wohnung auch ohne Übergabe einer Wohnberechtigungsbeseinigung weiterhin überlassen werden (§ 4 Absatz 7).

11. In Nummer 4.131 wird die Jahreszahl „1964“ durch „1966“ ersetzt.

12. In Nummer 4.132 wird die Jahreszahl „1964“ durch „1966“ ersetzt und am Ende folgender Satz angefügt:

„Die Genehmigung kann in der Regel ohne gründliche Prüfung in jedem Einzelfall erteilt werden, wenn die Miete für die Wohnung je Quadratmeter Wohnfläche (ohne Umlagen, Zuschläge und Vergütungen) die jeweilige Höchst-Durchschnittsmiete nach Nummer 16 WFB 1967 übersteigt“.

## 13. Nummer 4.133 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird die Jahreszahl „1964“ durch „1966“ ersetzt und in der Klammer am Ende des Satzes hinter dem Zitat „§ 4 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2“ eingefügt: „und Abs. 3 Satz 2“.

## b) Satz 2 wird durch folgende Sätze ersetzt:

„Bei Wohnungen, die Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen vorbehalten sind (Nummer 4.151) gilt folgendes: Ist ein Wohnungsuchender mit geringem Einkommen nicht zu ermitteln, ist die Wohnung von dem Vorbehalt freizustellen (Nummer 7.41). Sind nach dieser Freistellung minderverdienende Wohnungsuchende nicht festzustellen, ist die Überlassung an einen nach Einkommen und Wohnungsgröße Wohnberechtigten zu genehmigen, und zwar nach Möglichkeit an einen bestimmten Wohnungsuchenden, der zu einem der in § 113 Absatz 1 Satz 1 II. WoBauG aufgezählten Personenkreis gehört“.

14. In Nummer 4.134 wird am Ende folgender Klammerzusatz angefügt:

„(§ 4 Absatz 3 Satz 3)“.

15. In Nummer 4.31 wird die Jahreszahl „1964“ durch „1966“ ersetzt.

16. Nach Nummer 4.32 wird folgende Nummer 4.4 eingefügt:

## 4.4 Räumung fehlbelegter Wohnungen

4.41 Hat der Verfügungsberechtigte eine Wohnung entgegen § 4 Absätze 2 bis 5 und 7 (Nummern 4.1 bis 4.3) überlassen, kann die Bewilligungsbehörde von dem Verfügungsberechtigten verlangen, das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnberechtigten zu überlassen (§ 4 Abs. 8 S. 1). Dies gilt auch dann, wenn die Wohnung vor dem 1. 1. 1974 überlassen wurde (§ 34 Abs. 6 Buchst. a).

Die Bewilligungsbehörde hat je nach der Art und Schwere eines Verstoßes gegen die Bindungen und je nach dem Gewicht des öffentlichen Interesses an den Bindungen abzuwägen, ob eine Kündigungsanordnung gerechtfertigt ist. Hierzu ist zunächst zu prüfen, ob dem Wohnungsinhaber eine Wohnberechtigungsbeseinigung oder dem Verfügungsberechtigten eine Freistellung erteilt werden kann. Werden derartige Anträge auf Anregung der Bewil-

ligungsbehörde nicht gestellt oder sind sie abgelehnt worden, soll in der Regel eine Kündigungsanordnung erlassen werden, wenn das Einkommen des Wohnungsinhabers die Einkommensgrenze um mehr als 5% übersteigt, die Wohnung die angemessene Wohnungsgröße um mehr als einen Raum übersteigt oder ein Vorbehalt zugunsten bestimmter Personenkreise, an denen ein erhebliches öffentliches Interesse besteht (z. B. zugunsten kinderreicher Familien, Rollstuhlfahrer) entgegensteht. Die Kündigung soll auch nur angeordnet werden, wenn der Verfügungsberechtigte mit den Maßnahmen nach Nummern 10.2 und 10.3 nicht veranlaßt werden könnte oder wahrscheinlich nicht veranlaßt werden kann, das Mietverhältnis zu kündigen. Eine Kündigungsanordnung ist nur rechtmäßig, wenn es dem Verfügungsberechtigten rechtlich möglich ist, das Mietverhältnis zu kündigen. Vorbehaltlich abweichender Gerichtsentscheidungen ist davon auszugehen, daß der Verfügungsberechtigte in diesen Fällen wegen des öffentlichen Interesses an der ordnungsgemäßen Nutzung der Sozialwohnungen ein „berechtigtes Interesse“ im Sinne von Art. 1 § 1 Wohnraumkündigungsschutzgesetz an der Kündigung hat (so LG Aachen v. 15. 12. 1972, ZMR 1973 S. 379).

- 4.42 Die Bewilligungsbehörde kann – anstelle der Anordnung nach Nummer 4.41 – von dem Inhaber der Wohnung, dem der Verfügungsberechtigte die Wohnung entgegen § 4 Absätze 2 bis 5 und 7 (Nummern 4.1 bis 4.3) nach dem 1. 1. 1974 überlassen hat, die Räumung der Wohnung verlangen (§ 4 Absatz 8 Satz 2). Die Anordnung setzt voraus, daß der Verfügungsberechtigte die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung nicht alsbald erreichen kann (z. B. wegen Abschlusses eines langjährigen Mietvertrages). „Als bald“ bedeutet innerhalb von etwa vier Monaten; eine Räumungsfrist nach Ablauf der Mietzeit rechnet hierbei nicht mit. Von der Anordnung ist dann abzusehen, wenn die Bewilligungsbehörde dem Wohnungsinhaber vor dem Bezug der Wohnung unrichtigerweise gemäß § 18 Absatz 2 bestätigt hat, daß die von ihm bezogene Wohnung nicht eine öffentlich geförderte Wohnung sei. Im übrigen gilt Nummer 4.41 Absatz 2 Sätze 1 bis 3. Wenn das Gericht das Mietverhältnis auf den Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung wegen der Härte für den Mieter aufgrund der Sozialklausel des § 556a BGB für bestimmte oder unbestimmte Zeit verlängert hat, soll die Bewilligungsbehörde zunächst für bestimmte oder unbestimmte Zeit (bis zum Wegfall des Härtegrundes) von der Räumungsanordnung absehen. Auch ohne eine solche gerichtliche Verlängerung des Mietverhältnisses soll die Bewilligungsbehörde für eine bestimmte oder unbestimmte Zeit von der Räumungsanordnung gegen den Mieter absehen, wenn der Mieter Gründe nachweist, die nach ständiger Rechtsprechung zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses wegen besonderer Härte nach § 556a BGB führen würden (z. B. Schwangerschaft, hohes Alter, schwere, einen Umzug verhindernde Krankheit).
17. Nummer 5.1 wird bei gleichbleibender Überschrift wie folgt gefaßt:  
Die Wohnberechtigungsbescheinigung ist zu erteilen, wenn das Gesamteinkommen die sich aus § 25 Absatz 1 II. WoBauG ergebende Einkommensgrenze nicht oder um nicht mehr als 5% (Einkommenshöchstgrenze) übersteigt (§ 5 Absatz 1 Satz 1 und Satz 2 Buchst. a). Zur Feststellung des Gesamteinkommens sind die Jahreseinkommen des Wohnungsuchenden und seiner Familienangehörigen zusammenzurechnen. Zur Familie rechnen die Angehörigen, die zur Zeit der Prüfung des Antrages zum Familienhaushalt gehören oder alsbald nach Bezug der Wohnung in den Familienhaushalt aufgenommen werden sollen (§ 8 II. WoBauG). Die Prüfung der Einkommensverhältnisse ist nach dem RdErl. vom 10. 10. 1969 (SMBl. NW. 238) vorzunehmen.
18. Nummern 5.2 bis 5.23 werden bei gleichbleibender Überschrift wie folgt gefaßt:  
5.2 Eine Wohnberechtigungsbescheinigung kann erteilt werden (§ 5 Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b), wenn

1. das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 40% übersteigt  
**und**
2. a) der Wohnungsuchende durch den Bezug der Wohnung eine andere öffentlich geförderte Wohnung freimacht, deren Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist, oder  
b) der Wohnungsuchende durch den Bezug der Wohnung eine andere öffentlich geförderte Wohnung freimacht, deren Größe die für ihn angemessene Wohnungsgröße übersteigt, oder  
c) der Wohnungsuchende eine sonstige Wohnung aufgrund von Maßnahmen des Städtebaues oder der Verkehrsplanung aufgeben muß  
**und**
3. der Wohnungswechsel nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen im öffentlichen Interesse liegt.

5.21 Im Fall der Nummer 5.2 Ziff. 2 Buchst. a) liegt der Wohnungswechsel nur im öffentlichen Interesse, wenn die Miete der jetzigen Wohnung des Wohnungsuchenden in der Regel um mindestens 0,80 DM/qm Wohnfläche monatlich (einschl. Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen) niedriger als die Miete der gewünschten Wohnung ist. Hierbei sind in Kürze bevorstehende Mieterhöhungen (z. B. wegen Ablauf oder Verringerung von Aufwendungsbeihilfen oder -Darlehen, wegen Wegfalls der Bindungen usw.) zu berücksichtigen. Der Wohnungswechsel liegt nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen auch nur dann im öffentlichen Interesse, wenn an der freizumachenden Wohnung nach ihrer Größe, Lage und Miete ein Interesse von wohnberechtigten Wohnungsuchenden besteht. Die Wohnberechtigungsbescheinigung darf ferner nur dann erteilt werden, wenn der Wohnungsuchende die jetzige Wohnung berechtigterweise (aufgrund einer Wohnberechtigungsbescheinigung) benutzt. Bei der Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung für die gewünschte Wohnung sind die angemessene Wohnungsgröße, ein Vorrang für Minderverdienende und Vorbehalte zugunsten bestimmter Personenkreise einzuhalten.

5.22 Im Fall der Nummer 5.2 Ziff. 2 Buchst. b) liegt der Wohnungswechsel nur im öffentlichen Interesse, wenn die jetzige unterbelegte Wohnung des Wohnungsuchenden um mindestens einen Wohnraum oder 15 qm Wohnfläche größer als die gewünschte neue Wohnung ist, die nach ihrer Größe für den jetzigen Haushalt des Wohnungsuchenden angemessen ist (vgl. Nummer 5.4). Nummer 5.21 Sätze 3 bis 5 gelten entsprechend.

5.23 Im Fall der Nummer 5 Ziff. 2 Buchst. c) ist es erforderlich, daß die bisherige – öffentlich geförderte oder auch andere – Wohnung in einem förmlich festgelegten Sanierungs- oder Umlegungsgebiet oder im Gebiet eines Planfeststellungsbeschlusses liegt und zur Verwirklichung der Sanierung, der Umlegung oder des Planfeststellungsbeschlusses, insbesondere wegen Abbruches aufgegeben werden muß. Die Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung liegt nur dann im öffentlichen Interesse, wenn eine andere, nicht mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung nicht oder nicht zu dem wegen der Städte- oder Straßenbaumaßnahmen notwendigen Zeitpunkt gefunden werden kann. Nummer 5.21 Satz 5 gilt entsprechend.

19. Nummer 5.24 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird das Zitat „5.21“ durch „5.2“ ersetzt.
- b) In Satz 2 werden hinter dem Wort „soll“ die Worte „in den Fällen der Nummern 5.21 und 5.22“ eingefügt.
- c) Nach Satz 2 werden folgende Sätze 3 und 4 angefügt:  
„Ist die gewünschte Wohnung für Angehörige eines bestimmten Personenkreises vorbehalten oder vorrangig für Minderverdienende bestimmt, darf eine Wohnberechtigungsbescheinigung in den Fällen der Num-

- mern 5.21 und 5.22 nur erteilt werden, wenn trotz dieser Zweckbestimmung das öffentliche Interesse an der freizumachenden Wohnung größer ist als an der gewünschten Wohnung. Befindet sich die freizumachende Wohnung nicht im Bereich der für die Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung zuständigen Bewilligungsbehörde (vgl. Nummer 3.2), so hat diese sich mit der für die freizumachende Wohnung zuständigen Bewilligungsbehörde in Verbindung zu setzen."
20. Nummer 5.25 wird gestrichen.
21. In Nummer 5.31 wird der Klammerzusatz am Ende des Absatzes 1 wie folgt gefaßt: „(vgl. Nummer 5.75 und OVG Münster vom 27. 4. 1973, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1973 S. 178).“
22. Die Nummern 5.321 und 5.322 werden gestrichen, die Nummern 5.323 bis 5.325 werden Nummern 5.321 bis 5.323. Außerdem werden in Nummer 5.321 das Wort „Jahreseinkommen“ durch das Wort „Gesamteinkommen“ und in Nummer 5.322 die Worte „anrechenbares Jahreseinkommen“ durch „anzurechnendes Gesamteinkommen“ ersetzt. Ferner wird Nummer 5.323 wie folgt gefaßt:
- 5.323 wenn das Gesamteinkommen eines Aussiedlers, Flüchtlings oder Zuwanderers, der sich noch nicht länger als 3 Jahre im Bundesgebiet aufhält und erstmalig eine Wohnung beziehen will, die Einkommensgrenze um nicht mehr als 40% überschreitet.
23. Nummer 5.432 wird wie folgt gefaßt:
- 5.432 wenn der Wohnungsuchende durch den Bezug der Wohnung eine unterbelegte öffentlich geförderte Wohnung freimacht und der Wohnungswechsel im öffentlichen Interesse liegt; Nummern 5.22 bis 5.24 gelten entsprechend (analog § 5 Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b).
24. In Nummer 5.51 werden in Satz 1 die Worte „Jahreseinkommen des Wohnungsuchenden“ durch das Wort „Gesamteinkommen“ und die Jahreszahl „1964“ durch „1966“ ersetzt. Außerdem wird Satz 2 wie folgt gefaßt:
- „Die Einkommensgrenze für Minderverdienende beträgt somit für einen Alleinstehenden 14400,- DM, für einen Haushalt mit 2 Personen 21600,- DM; sie erhöht sich für jeden weiteren zur Familie rechnenden Angehörigen um 3360,- DM“
25. In Nummer 5.52 werden die Worte „Jahreseinkommen des Wohnungsuchenden“ durch „Gesamteinkommen“ und die Jahreszahl „1963“ durch „1965“ ersetzt.
26. In Nummer 5.61 wird das Wort „Jahreseinkommen“ durch das Wort „Gesamteinkommen“ ersetzt.
27. Nach Nummer 5.72 wird folgende neue Nummer 5.73 eingefügt; die bisherigen Nummern 5.73 und 5.74 werden zu Nummern 5.74 und 5.75.
- 5.73 Wird eine Wohnberechtigungsbescheinigung unter Berücksichtigung von Angehörigen erteilt, die alsbald in den Haushalt aufgenommen werden sollen (vgl. Nummer 5.1), hat die Bewilligungsbehörde sich zum Schutz vor einer Umgehung der Vorschriften über die Einkommensgrenze oder die angemessene Wohnungsgröße – soweit es nach den Umständen angebracht ist – den Widerruf der Wohnberechtigungsbescheinigung für den Fall vorzubehalten, daß der/die Angehörige(n) nach Ablauf einer angemessenen Frist nicht in den Haushalt aufgenommen worden sind.
28. Nummer 6.15 wird durch folgende Nummern 6.15 und 6.16 ersetzt:
- 6.15 wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung benutzen will, die er von seinem Ehegatten oder im Erbweg von einem anderen Familienangehörigen erworben hat, sofern er in dieser Wohnung einen gemeinsamen Hausstand mit dem bisherigen Verfügungsberechtigten bis zu dessen Auszug oder Tode geführt hat (analog § 4 Absatz 7);
- 6.16 wenn die Wohnungsfürsorgestelle das Besetzungsrecht zugunsten des Verfügungsberechtigten ausgeübt hat und dieser die Wohnung benutzen will (analog § 4 Absatz 5; vgl. BVerwG v. 25. 10. 1972, ZMR 1973 S. 317).
29. In Nummer 6.2 wird der Klammerzusatz „(§ 6 Absätze 2 und 4)“ ersetzt durch den Klammerzusatz „(§ 6 Absatz 2 Sätze 1 und 3 sowie Absatz 4)“ und in Ziffer 1 die Worte „Jahreseinkommen des Verfügungsberechtigten“ ersetzt durch das Wort „Gesamteinkommen“.
30. Die Nummern 6.3 bis 6.4 werden durch folgende Nummern 6.3 bis 6.45 ersetzt:
- 6.3 Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn bei dem Verfügungsberechtigten die Voraussetzungen der Nummern 5.2 oder 5.3 vorliegen (§ 6 Absatz 2 Satz 2). Bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße ist ihm ein zusätzlicher Raum zuzubilligen.
- 6.4 Dem Verfügungsberechtigten, der die Hauptwohnung seines Familienheimes bewohnt, ist die Genehmigung zur zusätzlichen Benutzung der frei gewordenen zweiten Wohnung des Familienheimes nach Maßgabe der Nummern 6.41 bis 6.45 zu erteilen (§ 6 Absatz 3).
- 6.41 Die Genehmigung setzt voraus, daß die Hauptwohnung für die Unterbringung seines Familienhaushalts nach der Zahl ihrer Räume und ihrer Wohnfläche nicht mehr angemessen im Sinne der Nummern 5.41 bis 5.421 ist; hierbei ist ihm bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 15 qm zuzubilligen. Auf die Einhaltung der Einkommensgrenze kommt es nicht an.
- 6.42 Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Größe der Hauptwohnung wegen der Aufnahme eines oder mehrerer Angehöriger nicht mehr angemessen ist, diese Angehörigen in der zweiten Wohnung einen eigenen Haushalt führen könnten und ihr Gesamteinkommen die Einkommensgrenze übersteigt.
- 6.43 Die Genehmigung darf nicht erteilt werden, soweit der Benutzung der Wohnung durch den Verfügungsberechtigten ein Vorbehalt zugunsten von Angehörigen eines bestimmten Personenkreises oder eine sonstige Verpflichtung des Verfügungsberechtigten zugunsten Dritter, die im Hinblick auf die Gewährung von Mitteln eines öffentlichen Haushalts begründet worden ist, entgegensteht (§ 6 Absatz 4); ein Vorrang zugunsten von Minderverdienenden ist dagegen unbeachtlich.
- 6.44 Die Genehmigung ist unter der (auflösenden) Bedingung zu erteilen, daß sie ungültig wird, wenn die Hauptwohnung wieder zur angemessenen Unterbringung des Familienhaushalts ausreichend ist (z. B. nach Wegzug der Kinder). Ist dieser Zeitpunkt voraussehbar, soll die Genehmigung – anstelle der Bedingung – auf diesen Zeitpunkt befristet werden.
- 6.45 Die Nummern 6.41 bis 6.44 gelten entsprechend, wenn Angehörige des Verfügungsberechtigten die Hauptwohnung des Familienheimes bewohnen und die zweite Wohnung zusätzlich benutzen wollen.
31. In Nummern 6.5 letzter Halbsatz wird die Zahl „9.44“ ersetzt durch die Zahl „9.46“.
32. Nach Nummer 6.5 wird folgende Nummer 6.6 eingefügt:
- 6.6 Der Verfügungsberechtigte, der eine Wohnung entgegen § 6 Absätze 1 bis 5 (Nummern 6.1 bis 6.5) selbst benutzt oder leerstehen läßt, hat sie auf Verlangen der Bewilligungsbehörde einem Wohnberechtigten zu überlassen und gegebenenfalls hierzu zu räumen (§ 6 Absatz 6). Dies gilt auch dann, wenn der Verfügungsberechtigte vor dem 1. 1. 1974 gegen § 6 Absätze 1 bis 5 verstoßen hat (§ 34 Absatz 6 Buchst. a). Nummer 4.41 Absatz 2 Sätze 1 bis 4 gilt entsprechend.

33. Nach Nummer 7.11 wird folgende neue Nummer 7.12 eingefügt:
- 7.12 Eine Freistellung kann – abgesehen von dem Sonderfall der Freistellung von einem Vorbehalt (vgl. Nummer 7.4) – erteilt werden,
- a) soweit nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse an der Einhaltung der Belegungsbindungen zugunsten von Wohnberechtigten nicht mehr besteht (§ 7 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1),
  - b) soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der Freistellung besteht (§ 7 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2) oder
  - c) wenn der Verfügungsberechtigte eine Wohnung in einem Gebäude, in dem er selbst eine Wohnung bewohnt, einem Angehörigen zum Gebrauch überlassen will, dessen Gesamteinkommen die Einkommensgrenze übersteigt (§ 7 Absatz 2).
34. Die bisherige Nummer 7.12 wird Nummer 7.13. Außerdem werden der Satz 1 und das 1. und 7. Wort des 2. Satzes gestrichen und durch folgende Worte ersetzt: „Im Fall der Nummer 7.12 Buchstabe a) besteht nach“.
35. Nach Nummer 7.13 wird folgende Nummer 7.14 neu eingefügt:
- 7.14 Im Fall der Nummer 7.12 Buchstabe b) erfordert die Freistellung eine Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen einerseits und dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung der Wohnung für Wohnberechtigte andererseits. Hierzu gilt Nummer 9.13 sinngemäß. Sofern die Voraussetzungen der Nummer 7.3 für eine Freistellung aufgrund des § 7 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2 nicht vorliegen, darf die Bewilligungsbehörde eine Freistellung nur mit meiner vorherigen Zustimmung erteilen; wegen der Vorlage von Anträgen gilt Nummer 5.33 sinngemäß.
36. Die bisherige Nummer 7.13 wird Nummer 7.15.
37. Die bisherige Nummer 7.14 wird Nummer 7.16; der 1. Satz wird durch folgende Sätze ersetzt:
- „Eine Freistellung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere unter der Verpflichtung zu Ausgleichszahlungen, erteilt werden (§ 7 Absatz 3 Satz 1). Freistellungen sind nur unter den in Nummern 7.2 bis 7.5 aufgeführten Auflagen auszusprechen“.
38. Die Nummer 7.15 wird Nummer 7.17.
39. Hinter der Nummer 7.17 wird folgende Nummer 7.18 eingefügt:
- 7.18 Die Bewilligungsbehörde kann in entsprechender Anwendung der Nummer 4.4 die Räumung einer Wohnung verlangen (§ 7 Absatz 4),
- a) wenn die Freistellung auf eine bestimmte Zeiteinheit (z. B. 2 Jahre) befristet wurde und die Frist abgelaufen ist,
  - b) wenn die Freistellung unter einer aufschiebenden Bedingung erteilt wurde und die Bedingung nicht eingetreten ist oder
  - c) wenn die Freistellung unter einer auflösenden Bedingung erteilt wurde und die Bedingung eingetreten ist.
40. In Nummer 7.21 wird hinter dem Wort „freistellen“ folgender Klammerzusatz eingefügt: „(§ 7 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1)“
41. In Nummer 7.213 wird in Satz 1 die Zahl „9.44“ ersetzt durch die Zahl „9.46“.
42. Die Nummern 7.22 bis 7.223 werden gestrichen.
43. Die Nummer 7.23 wird Nummer 7.22. Außerdem werden im Satz 1 die Worte „Die Bewilligungsbehörde“ bis „freistellen, wenn“ ersetzt durch die Worte „Die Freistellung einer Wohnung in einem Eigenheim oder in einer Kleinsiedlung oder einer Eigentumswohnung im Fall der Veräußerung zugunsten des Erwerbers setzt voraus, daß“.
44. Die Nummer 7.24 wird gestrichen.
45. Nach der Nummer 7.22 wird folgende neue Nummer 7.3 eingefügt; die Nummern 7.3 bis 7.32 werden Nummern 7.4 bis 7.42.
- 7.3 Freistellung aus überwiegenden berechtigten Interessen**
- 7.31 Die Bewilligungsbehörde kann eine Wohnung wegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses oder eines überwiegenden berechtigten Interesses des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten freistellen (§ 7 Absatz 1 Halbsatz 2),
- 7.311 wenn die Wohnung in dem Gebäude eines Betriebes, einer Anstalt oder sozialen Einrichtung (z. B. Schule, Krankenanstalt, Kirche, Wohnheim) oder seiner unmittelbaren räumlichen Nähe liegt und darin Personal untergebracht werden soll, das wegen der Art seiner Tätigkeit, insbesondere wegen der ständigen Dienstbereitschaft auch außerhalb der Arbeitszeit in dem Gebäude bzw. seiner unmittelbaren Nähe wohnen muß (z. B. Wohnung für Hausmeister, Heimleiter, Wachpersonal);
- 7.312 wenn ein Wohnungsuchender die Wohnung benutzen will und er seine bisherige Wohnung, die in einem förmlich festgelegten Sanierungs- oder Umlegungsgebiet oder einem Gebiet eines Planfeststellungsbeschlusses liegt, zur Verwirklichung der Sanierung, der Umlegung oder des Planfeststellungsbeschlusses, insbesondere wegen Abbruch aufgeben muß; es ist erforderlich, daß eine andere, nicht mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung nicht oder nicht zu dem wegen der Städte- oder Straßenbaumaßnahmen notwendigen Zeitpunkt gefunden werden kann;
- 7.313 wenn der Verfügungsberechtigte einem Wohnungsuchenden eine Wohnung in unmittelbarer Nähe von dessen Angehörigen überlassen will, weil der Wohnungsuchende wegen Alters oder Krankheit auf die ständige Pflege dieses Angehörigen angewiesen ist oder weil der Angehörige aus den gleichen Gründen auf die ständige Pflege des Wohnungsuchenden angewiesen ist und eine nicht mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung in absehbarer Zeit in der notwendigen Nähe nicht zur Verfügung stehen wird; die Pflegebedürftigkeit ist durch ärztliches Attest nachzuweisen;
- 7.314 wenn eine Wohnung mit gewerblichen Räumen nach den der Bewilligung zugrunde liegenden Unterlagen baulich so verbunden wurde, daß eine getrennte Nutzung der Gewerbe- und Wohnräume und eine Vermietung der Wohnung mit den gewerblichen Räumen an einen Wohnberechtigten nicht möglich ist;
- 7.315 wenn der Verfügungsberechtigte eine Wohnung in dem Hause, in dem er seinen Gewerbebetrieb hat, beziehen will, weil es wegen der Art des Betriebes (z. B. Gaststätte) allgemein üblich und zwingend notwendig ist, daß Wohnung und Gewerbebetrieb in demselben Hause liegen, und eine nicht mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen wird; das gleiche gilt, wenn der Verfügungsberechtigte dem Inhaber des Gewerbebetriebes eine Wohnung in dem Gebäude überlassen will, in dem sich dessen Gewerbebetrieb befindet;
- 7.316 wenn der Verfügungsberechtigte eine zweite benachbarte Wohnung zur Beseitigung eines Wohnungsnotstandes zusätzlich benutzen will und das Gesamteinkommen die Einkommenshöchstgrenze übersteigt; Nummer 5.321 gilt entsprechend.
- 7.32 Die Freistellung nach Nummer 7.31 ist unter der Auflage zu erteilen, daß die anteiligen aus öffentlichen Mitteln gewährten Darlehen zurückgezahlt werden, die Auszahlung der anteiligen Aufwendungsbeihilfen und Annuitätshilfen künftig entfällt und der Verfügungsberechtigte eine laufende Aus-

- gleichszahlung von 1,- DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich entrichtet; Nummer 9.46 gilt entsprechend (wegen der mietpreisrechtlichen Auswirkungen vgl. § 26 Absatz 4 NMV 1970). Die Auflage entfällt, wenn der Verfügungsberechtigte lediglich von der Einhaltung der angemessenen Wohnungsgröße, einem Vorrang für Minderverdienende oder einem Vorbehalt für Angehörige eines bestimmten Personenkreises freigestellt und die Wohnung von einem Wohnberechtigten bezogen wird.
46. Nach Nummer 7.42 wird folgende Nummer 7.5 eingefügt:
- 7.5 Freistellung zugunsten von Familienangehörigen**
- 7.51 Die Bewilligungsbehörde kann eine Wohnung freistellen, wenn der Verfügungsberechtigte sie einem Angehörigen zum Gebrauch überlassen will, dessen Gesamteinkommen die Einkommensgrenze übersteigt, und die Wohnung in dem Gebäude liegt, in dem der Verfügungsberechtigte selbst eine Wohnung bewohnt.
- 7.52 Die Freistellung bezieht sich auf die Bindungen nach § 4 Absätze 2 und 3, also das Erfordernis einer Wohnberechtigungsbesccheinigung, die Beachtung eines Vorbehaltes für Angehörige bestimmter Personenkreise und eines Vorranges für Minderverdienende sowie die Einhaltung der angemessenen Wohnungsgröße (Nummer 4.1). Die Freistellung darf dagegen nicht erteilt werden, wenn ein gesetzliches oder vertragliches Besetzungsrecht entgegensteht.
- 7.53 Die Freistellung nach Nummer 7.51 soll in der Regel erteilt werden. Sie ist jedoch abzulehnen, wenn die Wohnung die angemessene Wohnungsgröße um mehr als einen Raum oder 20 qm übersteigt oder ein Vorbehalt zugunsten bestimmter Personenkreise, an dem ein erhebliches öffentliches Interesse besteht, entgegensteht, es sei denn, daß der Verfügungsberechtigte ein überwiegendes berechtigtes Interesse im Sinne von Nummer 7.313 nachweisen kann.
- 7.54 In dem Freistellungsbescheid ist eine monatliche laufende Ausgleichszahlung von 1,- DM je Quadratmeter Wohnfläche der freigestellten Wohnung zur Auflage zu machen; Nummer 9.46 gilt entsprechend (wegen der mietpreisrechtlichen Auswirkungen vgl. § 26 Absatz 4 NMV 1970). Übersteigt das Einkommen des Angehörigen die Einkommensgrenze um mehr als 40%, ist die Freistellung außerdem mit der Auflage zu verbinden, daß die anteiligen aus öffentlichen Mitteln gewährten Darlehen ohne Ablösungsvergünstigung zurückgezahlt werden, andere öffentliche Mittel (Aufwendungsbeihilfen, Annuitätshilfen) nicht mehr in Anspruch genommen und gegebenenfalls die bei der Ablösung in Anspruch genommene Vergünstigung erstattet wird. Eine Auflage entfällt, wenn der Verfügungsberechtigte lediglich von der Einhaltung der angemessenen Wohnungsgröße, einem Vorrang für Minderverdienende oder einem Vorbehalt für Angehörige eines bestimmten Personenkreises freigestellt und die Wohnung von einem Wohnberechtigten bezogen wird.
47. In Nummer 8.1 werden die Worte „WoBindG 1965“ durch „WoBindG“ ersetzt.
48. In Nummer 8.22 wird der Satz 2 wie folgt gefaßt:  
„Nach Ablauf der Frist dürfen diese Wohnungen Wohnberechtigten nur nach Maßgabe der Nummern 4 bis 7 überlassen oder genutzt werden; der Verfügungsberechtigte darf sie jedoch auch einem Wohnberechtigten im Kohlenbergbau nach Nummern 8.4 und 8.5 überlassen (§ 22 Absatz 4 WoBindG)“.
49. In Nummer 8.41 wird in Satz 3 die Jahreszahl „1964“ ersetzt durch die Zahl „1966“.
50. In Nummer 8.42 werden jeweils die Worte „WoBindG 1965“ durch „WoBindG“ ersetzt.
51. In Nummer 8.51 werden in den Sätzen 3 und 4 jeweils die Worte „Jahreseinkommen des Haushaltsvorstandes“ ersetzt durch das Wort „Gesamteinkommen“.
52. Nummer 8.52 wird wie folgt gefaßt:  
Die Wohnberechtigungsbesccheinigung bzw. Bezugsgenehmigung kann – mit vorheriger Zustimmung der Bewilligungsbehörde im Bergarbeiterwohnungsbau (Landesbaubehörde Ruhr, Regierungspräsident Köln) – einem nur nach Nummer 8.32 Wohnberechtigten oder einem Nichtwohnberechtigten für eine bestimmte Wohnung erteilt werden (§ 22 Absatz 3 Buchst. a WoBindG, § 6 Absatz 2 BergArbWoBauG),
53. In Nummer 8.522 wird das Zitat „8.31 Ziff. 1“ geändert in „8.31 Buchstabe a“.
54. In Nummer 8.6 wird der Klammerzusatz wie folgt gefaßt:  
„(§ 22 Absatz 3 Buchstabe b WoBindG, § 6 Absätze 3 und 4 BergArbWoBauG)“.
55. In Nummer 9.112 wird der Punkt am Satzende durch ein Semikolon ersetzt und angefügt „eine Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn der Abbruch in einem rechtskräftigen straßenrechtlichen Planfeststellungsbeschluß vorgesehen ist (§ 17 Absatz 1 FStrG, § 39 Absatz 1 LStrG)“.
56. Nummer 9.13 wird wie folgt geändert:
- a) Satz 1 erhält folgende Fassung:  
„Die Genehmigung zur Zweckentfremdung oder baulichen Veränderung darf nur erteilt werden, wenn ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der Zweckentfremdung oder baulichen Veränderungen der Wohnung besteht.“
- b) Satz 6 wird wie folgt gefaßt:  
„Sofern die Voraussetzungen für diese Genehmigung vorliegen, steht die Genehmigung einer Zweckentfremdung oder baulichen Veränderung im Ermessen der Bewilligungsbehörde“.
57. Nach Nummer 9.14 wird folgende neue Nummer 9.15 eingefügt:
- 9.15 Hat der Verfügungsberechtigte oder der Rauminhaber entgegen § 12 Absätze 1 oder 2 eine Wohnung zweckentfremdet oder baulich verändert, kann die Bewilligungsbehörde verlangen, daß die Eignung für Wohnzwecke auf Kosten des Verfügungsberechtigten oder Rauminhabers wieder hergestellt und die Wohnung einem Wohnungsuchenden zum Gebrauch überlassen wird (§ 12 Absatz 4). Dies gilt auch dann, wenn die Wohnung vor dem 1. 1. 1974 zweckentfremdet oder baulich verändert wurde.
58. In Nummer 9.23 wird die Zahl „7.221“ durch die Zahl „7.314“ ersetzt.
59. Nummer 9.42 wird durch folgende Nummern 9.42 bis 9.44 ersetzt; die Nummern 9.421 bis 9.423 werden Nummern 9.441 bis 9.443.
- 9.42 Die Zahlung einer Abstandssumme von 200,- DM/qm der Wohnfläche, die zweckentfremdet oder baulich verändert werden soll, ist zur Auflage zu machen, wenn eine unbefristete oder auf mehr als 5 Jahre befristete Genehmigung einer Zweckentfremdung oder die Genehmigung einer dauernden baulichen Veränderung, insbesondere eines Abbruchs, erteilt wird.
- 9.43 Von der Auflage einer Abstandssumme nach Nummer 9.42 ist abzusehen,
- 9.431 wenn eine Genehmigung nach Nummer 9.21, ggf. in Verbindung mit Nummer 9.31, ausschließlich mit Rücksicht auf öffentliche Interessen erteilt wird (z. B. Abbruch für Straßenbauvorhaben), also nicht auch privaten wirtschaftlichen Interessen dient (z. B. Arztpraxis);
- 9.432 wenn der Antragsteller in den Fällen der Nummern 9.24 und 9.25, ggf. in Verbindung mit Nummer 9.31, Ersatzwohnraum errichtet;
- 9.433 wenn die Wohnung im Fall der Nummer 9.33 nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist.
- 9.44 Die Abstandssumme nach Nummer 9.42 kann herabgesetzt werden,

60. Nummer 9.43 wird Nummer 9.45 und wie folgt gefaßt:  
Die Genehmigung ist ferner mit der Auflage zu verbinden, daß die anteiligen öffentlichen Mittel und die Abstandssumme mit jährlich 8% für die Zeit vom Beginn der (mit oder ohne Genehmigung vorgenommenen) Zweckentfremdung oder baulichen Veränderung bis zur Rückzahlung der öffentlichen Mittel und bis zur Entrichtung der Abstandssumme zu verzinsen sind.
61. Nummer 9.44 wird Nummer 9.46 und wie folgt geändert:  
In Satz 1 werden die Zitate „9.42 und 9.43“ durch die Zitate „9.42, 9.44 und 9.45“ ersetzt.
62. In Nummer 10.11 wird der Satz 2 wie folgt gefaßt:  
„Hiernach können die Geldleistungen nach § 25 Absatz 1 (Nr. 10.2) und die bei Genehmigungen und Freistellungen festgesetzten Ausgleichsleistungen (vgl. Nrn. 6.5, 7.213, 7.32, 7.54 und 9.4) beigetrieben werden“.
63. In Nummer 10.12 werden die Worte „an den Verfügungsberechtigten“ gestrichen.
64. Die Nummern 10.122 bis 10.124 werden durch die Nummern 10.122 bis 10.125 ersetzt.
- 10.122 zur Überlassung einer freien oder freierwerdenden Wohnung an einen aufgrund eines öffentlich-rechtlichen Besetzungsrechtes benannten Wohnungsuchenden (Nummer 4.25),
- 10.123 zur Kündigung eines Mietverhältnisses mit einem Nichtwohnberechtigten und zur Überlassung der Wohnung an einen Wohnberechtigten (Nummer 4.41),
- 10.124 zur Räumung der ohne Wohnberechtigungsbescheinigung oder Benutzungsgenehmigung bezogenen Wohnung und zur Überlassung dieser oder einer ohne Genehmigung leerstehenden Wohnung an einen Wohnberechtigten (Nummern 4.42 und 6.6),
- 10.125 zur Wiederherstellung der Eignung zu Wohnzwecken einer zweckentfremdeten oder baulich veränderten Wohnung und zur Überlassung an einen Wohnberechtigten (Nummer 9.15).
65. Nummer 10.13 wird wie folgt geändert:
- Satz 1 wird gestrichen.
  - In Satz 2 werden die Worte „Von einer solchen Anordnung“ ersetzt durch die Worte „Von einer Anordnung nach Nummer 10.125“.
  - In Satz 3 wird die Zahl „10.124“ durch die Zahl „10.125“ ersetzt.
  - In Satz 4 wird die Zahl „9.44“ durch die Zahl „9.46“ ersetzt.
66. Die Nummern 10.2 bis 10.273 werden durch die Nummern 10.2 bis 10.33 ersetzt.
- 10.2 **Geldleistungen nach § 25 Absatz 1 bei Verstößen**  
Die Festsetzung einer Geldleistung nach § 25 Absatz 1 ist als regelmäßige Sanktion zur Sicherung der Zweckbestimmung der Sozialwohnungen bei jedem festgestellten Verstoß nach Maßgabe der Nummern 10.21 bis 10.27 geboten.
- 10.21 Der Anspruch auf Geldleistungen von bis zu 6,- DM je qm Wohnfläche monatlich ist öffentlich-rechtlicher Natur. Die Geldleistungen sollen den Schaden der öffentlichen Hand ausgleichen, der ihr durch einen Verstoß, insbesondere eine bestimmungswidrige Nutzung einer Sozialwohnung, entsteht. Zur gleichmäßigen und wirkungsvollen Ahndung von Verstößen sind sie unabhängig von der jeweiligen Förderung der Wohnung; sie können also auch dann verlangt werden, wenn die Wohnung nur mit Zuschüssen (z. B. Aufwendungsbeihilfen) gefördert ist oder die für die Wohnung gewährten öffentlichen Mittel zurückgezahlt sind. Der Anspruch richtet sich gegen den jeweiligen Verfügungsberechtigten, ohne Rücksicht darauf, ob er Empfänger der öffentlichen Mittel ist oder jemals gewesen ist. Die Geldleistungen können auch von einem Mieter gefordert werden, der mehr als die Hälfte der Wohnfläche seiner Wohnung untervermietet und hierbei gegen die Bindungen verstoßen hat (vgl. Nummer 1.3, 2.5).
- 10.22 Die Geldleistungen sind für die Zeit, während der der Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die Vorschriften der §§ 4, 6, 12 oder 21 verstößt, frühestens jedoch vom 1. 1. 1974 an, auf folgende monatliche Beträge je qm Wohnfläche, auf die sich der Verstoß bezieht, festzusetzen:
- 10.221 0,50 DM bis 1,- DM, wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung zwar gegen Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung überlassen, jedoch die angemessene Wohnungsgröße, einen Vorrang für Minderverdienende oder einen Vorbehalt für Angehörige bestimmter Personenkreise nicht beachtet hat oder wenn der Verfügungsberechtigte wiederholt gegen die Meldepflichten nach Nummern 2.3 oder 2.4 trotz Abmahnung verstoßen hat;
- 10.222 1,50 DM bis 2,- DM, wenn der Verfügungsberechtigte eine Wohnung ohne Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung oder entgegen einem öffentlich-rechtlichen Besetzungsrecht überlassen hat oder ohne Genehmigung selbst benutzt oder leerstehen läßt;
- 10.223 2,50 DM bis 3,50 DM, wenn der Verfügungsberechtigte eine Wohnung ohne Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung oder entgegen einem öffentlich-rechtlichen Besetzungsrecht überlassen hat oder ohne Genehmigung selbst benutzt oder leerstehen läßt und er von der Bewilligungsbehörde oder der darlehnsverwaltenden Stelle innerhalb der letzten zwei Jahre auf seine Pflichten hingewiesen wurde, insbesondere wegen eines ähnlichen Verstoßes mit Maßnahmen nach §§ 24 bis 26 oder aufgrund des Darlehns- und/oder -Zuschußvertrages über die öffentlichen Mittel belangt worden ist;
- 10.224 6,- DM, wenn der Verfügungsberechtigte eine Wohnung ohne Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken verwendet oder durch bauliche Änderungen für Wohnzwecke ungeeignet gemacht hat.
- 10.23 Die Geldleistungen nach Nummer 10.22 sollen nicht oder nur zu einem geringeren Betrag gefordert werden, wenn die Forderung unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalles, namentlich der Bedeutung des Verstoßes unbillig sein würde (§ 25 Abs. 3). Sie dürfen jedoch nur aus schwerwiegenden Gründen herabgesetzt werden. Die Gründe für eine Herabsetzung oder einen Verzicht auf Geldleistungen sind aktenkundig zu machen und müssen für eine Nachprüfung belegt sein. Von der Forderung von Geldleistungen kann insbesondere abgesehen werden,
- wenn der Verfügungsberechtigte unverzüglich nach der Belehrung der Bewilligungsbehörde über den Verstoß die notwendigen Maßnahmen zur Wiederherstellung der bestimmungsgemäßen Nutzung durchgeführt und die bestimmungswidrige Verwendung der Wohnung bis zur Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes insgesamt nicht länger als 6 Monate angedauert hat;
  - wenn bei einer bestimmungswidrigen Überlassung an einen Nichtwohnberechtigten oder Selbstbenutzung zu Wohnzwecken nachträglich eine Wohnberechtigungsbescheinigung oder Benutzungsgenehmigung erteilt worden ist, die zur Nutzung der Wohnung berechtigt;
  - wenn der Verfügungsberechtigte lediglich gegen die Meldepflichten nach Nummern 2.3 oder 2.4 verstoßen hat, sofern der Verstoß nicht wiederholt trotz Abmahnung begangen wurde.
- Im Falle des Satzes 3 Buchst. b) sind jedoch Geldleistungen für die Zeit festzusetzen, während der die Voraussetzungen für die Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung oder Benutzungsgenehmigung nicht erfüllt waren; dies soll nur nach-

- geprüft werden, wenn Anlaß zu dieser Annahme besteht. Ist bei einer bestimmungswidrigen Überlassung oder Selbstbenutzung die nachträglich beantragte Wohnberechtigungsbescheinigung oder Benutzungsgenehmigung abgelehnt worden, kann für die Zeit auf Geldleistungen verzichtet werden, während der die Voraussetzungen für die Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung oder Benutzungsgenehmigung erfüllt waren, sofern der Verfügungsberechtigte dies nachweist.
- 10.24 Stellt die Bewilligungsbehörde einen Verstoß fest, soll sie den Verfügungsberechtigten hierauf und auf die möglichen Maßnahmen hinweisen, ihn zu einer Äußerung innerhalb einer festzusetzenden, angemessenen Frist auffordern und – soweit Anlaß besteht – die Beantragung einer notwendigen Wohnberechtigungsbescheinigung oder Genehmigung anregen. Die Geldleistungen sind nach Ablauf der Frist baldmöglichst festzusetzen, auch wenn der Verfügungsberechtigte sich nicht geäußert hat.
- 10.25 Die Geldleistungen sind in Höhe eines bestimmten Betrages durch einen öffentlich-rechtlichen Leistungsbescheid zugunsten der Bewilligungsbehörde festzusetzen. Hat eine bestimmungswidrige Nutzung einer Wohnung nach dem Ersten eines Monats begonnen, so sollen die Geldleistungen erst vom Ersten des folgenden Monats an berechnet werden. Dauert der Verstoß bei Erlaß des Bescheides noch an, sind Geldleistungen in Höhe
- a) des sofort fälligen Betrages, der für die vergangene Dauer des Verstoßes bis zum Ende des Monats vor Erlaß des Leistungsbescheides geschuldet wird, und
- b) des künftig monatlich während der Dauer des Verstoßes geschuldeten Betrages
- festzusetzen; zugleich ist der Verfügungsberechtigte aufzufordern, den Betrag zu a) innerhalb eines Monats und die Monatsbeiträge zu b) künftig jeweils am 31. 3., 30. 6., 30. 9. und 31. 12. zu zahlen. Die Bewilligungsbehörde hat sich außerdem vorzubehalten, den für die Zukunft festgesetzten Betrag demnächst zu erhöhen, wenn der Verfügungsberechtigte den Verstoß aus von ihm zu vertretenden Gründen nicht in angemessener Frist beseitigt hat. In den Bescheid ist eine Belehrung über den Rechtsbehelf des Widerspruchs aufzunehmen (§§ 58, 68, 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Sind in dem Bescheid Geldleistungen für eine künftige Zeit festgesetzt worden, ist der Bescheid mit Wirkung von dem Zeitpunkt an wieder aufzuheben, zu dem der gesetzmäßige Zustand wieder hergestellt ist oder die Wohnung die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ verloren hat.
- 10.26 Die Bewilligungsbehörde hat die festgesetzten Geldleistungen einzuziehen und gesammelt (ohne Aufschlüsselung nach Verfügungsberechtigten oder Wohnungen) jeweils am 10. 1., 10. 4., 10. 7. und 10. 10. an die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf abzuführen (§ 25 Abs. 4). Abweichend hiervon verbleiben die bezüglich einer Wohnung erhobenen Geldleistungen der Bewilligungsbehörde,
- a) wenn die öffentlichen Mittel für die Wohnung ausschließlich aus eigenen Mitteln der Bewilligungsbehörde gewährt worden sind, in vollem Umfange,
- b) wenn die öffentlichen Mittel für die Wohnung zum Teil aus eigenen Mitteln der Bewilligungsbehörde gewährt worden sind, zu dem Anteil, der dem Anteil der eigenen Mittel der Bewilligungsbehörde an dem gesamten Betrag der für die Wohnung bewilligten öffentlichen Mittel entspricht.
- Bei der Aufteilung im Fall des Satzes 2 Buchstabe b sind die öffentlichen Mittel in der ursprünglich bewilligten Höhe ohne Rücksicht auf die Tilgung von Darlehen und den Abbau von Aufwendungs-
- beihilfen und -darlehen zugrunde zu legen; zum Zwecke des Vergleichs sind einem Baudarlehen ein Zuschuß zur Deckung der Gesamtkosten (z. B. Zuschuß zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien), ein durch Annuitätshilfen verbilligtes Bankdarlehen und der insgesamt im Bewilligungszeitraum auszahlende Betrag von Aufwendungsbeihilfen und -darlehen gleichzustellen.
- 10.27 Bei Verstößen, die vor dem 1. 1. 1974 begangen wurden und die zu diesem Zeitpunkt noch andauern, ist aufgrund von § 34 Abs. 6 Buchst. c) wie folgt zu verfahren:
- 10.271 Sind zusätzliche Leistungen nach der bis zum 31. 12. 1973 geltenden Fassung des § 25 Abs. 1 vor dem 1. 1. 1974 noch nicht gefordert worden, insbesondere weil der Verstoß erst nach diesem Zeitpunkt festgestellt worden ist, sind für die Zeit bis zum 31. 12. 1973 zusätzliche Leistungen nach der bisherigen Fassung des § 25 Abs. 1 und der bis zum 31. 12. 1973 geltenden Fassung dieser Richtlinien zu fordern und außerdem gegebenenfalls Zinszuschüsse und Aufwendungsbeihilfen zurückzufordern. Die darlehnsverwaltende Stelle ist hierzu zu unterrichten. Unabhängig hiervon hat die Bewilligungsbehörde für die Zeit nach dem 1. 1. 1974 Geldleistungen nach Nummern 10.2 bis 10.26 festzusetzen; eine Durchschrift des Bescheides erhält die darlehnsverwaltende Stelle.
- 10.272 Sind zusätzliche Leistungen nach der bis zum 31. 12. 1973 geltenden Fassung des § 25 Abs. 1 vor dem 1. 1. 1974 bereits gefordert worden, sind sie weiterhin für die Zeit bis zum 30. 9. 1974 – längstens bis zur Beendigung des Verstoßes oder bis zum Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ – zu fordern. Die darlehnsverwaltende Stelle hat der Bewilligungsbehörde baldmöglichst eine Aufstellung der Verfügungsberechtigten zu übersenden, von denen zusätzliche Leistungen wegen der im Jahre 1974 noch andauernden Verstöße gefordert werden; gegebenenfalls ist die Aufstellung im Laufe des Jahres 1974 zu ergänzen. Die Bewilligungsbehörde hat für die Zeit nach dem 30. 9. 1974 Geldleistungen nach Nummern 10.2 bis 10.26 festzusetzen. Die Sätze 1 bis 3 sind entsprechend anzuwenden, wenn anstelle zusätzlicher Leistungen aufgrund des Darlehns- und/oder Zuschußvertrages eine erhöhte Verzinsung gefordert wird.
- 10.3 **Maßnahmen nach § 25 Absatz 2 und nach den Darlehns- und/oder Zuschußverträgen bei Verstößen**
- 10.31 Bei Verstößen gegen die bestimmungsgemäße Nutzung von Sozialwohnungen sind in § 25 Absatz 2 und in den Darlehns- und/oder Zuschußverträgen folgende Maßnahmen vorgesehen:
- a) fristlose Kündigung der als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel,
- b) Rückforderung von Aufwendungsbeihilfen und Zinszuschüssen,
- c) Widerruf der Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen vor ihrer Auszahlung,
- d) Forderung von Vertragsstrafen und erhöhter Verzinsung der Darlehen aus öffentlichen Mitteln,
- e) Versagung und Widerruf von Ablösungsgünstigungen (§ 69 Absätze 2 und 3 II. WoBauG).
- Der Vollzug der Maßnahmen nach Buchstaben a bis d für die Zeit nach dem 1. 1. 1974 richtet sich nach Nummern 10.32 bis 10.33. Maßnahmen aufgrund des Darlehns- und/oder Zuschußvertrages bei Verstößen, die nicht zugleich Verstöße gegen Verpflichtungen nach dem WoBindG sind, werden durch das WoBindG nicht eingeschränkt (§ 27 Satz 1 Halbsatz 2).
- 10.32 Bei einer ungenehmigten Zweckentfremdung oder baulichen Veränderung sind die als Darlehen gewährten Mittel fristlos zu kündigen, wenn zu erwarten ist, daß die bestimmungsgemäße Nut-

zung nicht innerhalb von etwa zwei Jahren wieder hergestellt wird. Bei anderen Verstößen soll von diesen Sanktionen nur Gebrauch gemacht werden, wenn es sich um schwerwiegende Verstöße handelt und mit einer Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Zustandes nicht zu rechnen ist. Soweit diese Sanktionen hiernach geboten sind, hat die Bewilligungsbehörde die darlehnsverwaltende Stelle zu unterrichten; Durchschrift des Bescheides über die Festsetzung von Geldleistungen ist beizufügen. Die darlehnsverwaltende Stelle entscheidet, ob und welche Maßnahmen durchzuführen sind, und ob auch Aufwendungsbeihilfen und Zinszuschüsse zurückzufordern sind.

- 10.33 Vertragliche Ansprüche aus Strafversprechen oder auf erhöhte Verzinsung wegen eines Verstoßes gegen die nach dem WoBindG bestehenden Bindungen erlöschen, soweit die wegen dieses Verstoßes festgesetzten Geldleistungen nach Nummer 10.2 entrichtet worden sind (§ 27 Satz 2). Die Zahlung der festgesetzten Geldleistungen bringt Ansprüche aus Strafversprechen oder auf erhöhte Verzinsung auch nur für den Zeitraum zum Erlöschen, für den die Geldleistungen erhoben worden sind. Unter den Voraussetzungen der Sätze 1 und 2 erlöschen sowohl die Ansprüche des Landes als auch der Gemeinde aus Darlehns- und/oder Zuschußverträgen über öffentliche Mittel. Zur Geltendmachung vertraglicher Ansprüche wegen eines Verstoßes gegen die nach dem WoBindG bestehenden Bindungen haben die Bewilligungsbehörden die darlehnsverwaltende Stelle nur zu unterrichten, wenn die zur Sicherung der öffentlichen Mittel bestellten Grundpfandrechte noch bestehen und die festgesetzten Geldleistungen im Wege der Zwangsvollstreckung – ohne Vollstreckung in das mit öffentlichen Mitteln geförderte Gebäude – nicht beigetrieben werden können (z. B. bei Konkurs).
67. Die Nummern 10.3 bis 10.36 werden Nummern 10.4 bis 10.46.
68. Nummer 10.41 wird wie folgt geändert:
- In Satz 1 wird das Zitat „12 Absatz 1“ geändert in „12“.
  - In Satz 2 Halbsatz 1 wird das Zitat „§ 4 Absätze 2 und 3“ geändert in „§ 4 Absätze 2, 3 und 6“.
  - In Satz 2 Halbsatz 2 wird das Zitat „§ 12 Absatz 1“ geändert in „§ 12“ und hinter dem Wort „zweckentfremdete“ wird eingefügt: „oder baulich veränderte“.
69. Nummer 10.43 wird wie folgt geändert:
- Im Klammerzusatz am Ende des 1. Satzes wird das Zitat „§ 6 Absätze 1 und 3“ geändert in „§ 6 Absatz 1“.
  - In Satz 2 wird der Halbsatz 2 gestrichen und werden nach Satz 2 folgende Sätze eingefügt:  
„Wenn ihm dieser Irrtum nicht vorzuwerfen ist, handelt er nicht ordnungswidrig (§ 6 Absatz 3 OWiG). Vorwerfbar ist der Verbotsirrtum, wenn der Täter bei Anwendung der Sorgfalt, die nach der Sachlage objektiv zu fordern war, und die er nach seinen persönlichen Verhältnissen erbringen konnte, in der Lage gewesen wäre, das Unerlaubte seines Handelns zu erkennen.“
70. Nummer 10.45 wird wie folgt gefaßt:
- 10.45 Die Verfolgung der Ordnungswidrigkeit verjährt in den Fällen des § 26 Absatz 1 Nummern 1, 2 und 4 in 2 Jahren (§ 27 OWiG). Bei diesen Dauerordnungswidrigkeiten beginnt die Verjährungsfrist mit der Beendigung der ordnungswidrigen Gebrauchsüberlassung oder Verwendung der Wohnung; dies gilt insbesondere auch für die Zuwiderhandlung gegen § 26 Absatz 1 Nummer 1, da der Verfügungsberechtigte solange ordnungswidrig handelt, als er die Wohnung dem Nichtwohnberechtigten beläßt“.
71. In Nummer 10.46 werden die Worte „Die festgesetzten Geldbußen“ ersetzt durch die Worte „Die Geldbußen, die durch einen rechtskräftigen Bußgeldbescheid festgesetzt sind“.
72. In Nummer 11.1 werden die Worte „vor dem 1. 1. 1964“ ersetzt durch die Worte „in den Jahren 1964 oder 1965“ und die Jahreszahl „1963“ ersetzt durch die Zahl „1965“.
73. In Nummer 11.2 werden die Worte „vor dem 1. 1. 1964“ ersetzt durch die Worte „in den Jahren 1964 oder 1965“ und die Jahreszahl „1972“ ersetzt durch die Zahl „1974“.
74. Nummer 11.3 erhält folgende Fassung:
- 11.3 Auf Grund des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NW) vom 23. November 1971 (GV. NW. S. 354/SGV. NW. 2011) und der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung vom 9. Januar 1973 (GV. NW. S. 98/SGV. NW. 2011) in Verbindung mit Tarifnummern 29.1.1 bis 29.1.3, 29.1.5, 29.1.10 und 29.1.12 haben die Bewilligungsbehörden Gebühren für ihre Amtshandlungen in folgendem Rahmen zu erheben:
- 11.31 Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung
- nach § 5 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Buchstabe a) (Nummer 5.1): 3,- DM bis 10,- DM;
  - nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstaben b) und c) (Nummern 5.2 und 5.3): 10,- DM bis 20,- DM;
- 11.32 Genehmigung zur Selbstbenutzung und zum Leerstellenlassen nach § 6 (Nummern 6.2 bis 6.5): 3,- DM bis 20,- DM;
- 11.33 Verzicht auf einen Vorbehalt für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen nach § 113 Abs. 1 II. WoBauG (Nummer 4.151): 5,- DM bis 30,- DM;
- 11.34 Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 6 BergArbWoBauG (Nummer 8.5): 3,- DM bis 20,- DM;
- 11.35 Freistellung nach § 7 (Nummern 7.2 bis 7.5):
- je Wohnung: 5,- DM bis 30,- DM,
  - je Eigenheim oder Eigentumswohnung anläßlich einer Veräußerung: 20,- DM bis 100,- DM;
- 11.36 Genehmigung zur Zweckentfremdung oder baulichen Veränderungen nach § 12 (Nummern 9.2 bis 9.4): je Wohnung 20,- DM bis 200,- DM.
75. Die Anlage 1 wird wie folgt geändert:
- In der Überschrift wird das Zitat „§§ 4, 5 Wohnungsbindungsgesetz 1965 (WoBindG 1965) in der Fassung vom 28. Januar 1972 (BGBl. I S. 93)“ wie folgt gefaßt:  
„§§ 4, 5 Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1974 (BGBl. I S. 137)“.
  - In Nummern 2 und 4 Buchstabe b) wird das Datum „1. Januar 1964“ durch „1. Januar 1966“ ersetzt.
76. In der Anlage 2 wird das Zitat „§§ 4, 5 Wohnungsbindungsgesetz 1965 (WoBindG 1965) in der Fassung vom 28. Januar 1972 (BGBl. I S. 93)“ wie folgt gefaßt:  
„§§ 4, 5 Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1974 (BGBl. I S. 137)“.

**Einzelpreis dieser Nummer 2,20 DM**

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. 0,50 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 85 16. (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 20,80 DM, Ausgabe B 22,- DM.

**Die genannten Preise enthalten 5,5% Mehrwertsteuer.**