F 4763 A

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

27. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 27. Mai 1974	Nummer 53

Inhalt

I.

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

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
238	24. 4. 1974	RdErl. d. Innenministers Mietpreisbildung bei öffentlich geförderten Wohnungen; Sozialmietebestimmungen	710

I.

238

Mietpreisbildung bei öffentlich geförderten Wohnungen

Sozialmietebestimmungen

RdErl. d. Innenministers v. 24. 4. 1974
– VI C 1 – 6.073 – 869/74

Der RdErl. v. 8. 10. 1968 (SMBl. NW. 238) wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift erhält folgende Fassung: „Wohnungsbindungsrecht – Sozialmietebestimmungen (SMB) –".

2. Die Präambel wird wie folgt gefaßt:
Zum Vollzug des Wohnungsbindungsgesetzes – WoBindG – in der Fassung der Bekanntmachung v. 31. Januar 1974 (BGBl. I S. 137) ergehen hinsichtlich der Mietpreisbildung von Sozialwohnungen folgende Erläuterungen und Weisungen (Paragraphen ohne Gesetzesbezeichnung beziehen sich auf das WoBindG).

3. An die Stelle der Nummern 1.1 und 1.2 treten folgende Nummern 1.1 bis 1.3:

1.1 Das Mietpreisrecht für öffentlich geförderte Wohnungen ist durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 vom 17. Juli 1968 (BGBl. I S. 821) vereinfacht und vereinheitlicht worden und ist seitdem – abgesehen von der nur im Bewilligungsverfahren anzuwendenden Vorschrift des § 72 II. WoBauG – in §§ 8 bis 11 WoBindG zusammengefaßt. Als Durchführungsverordnung gemäß § 28 sind mit Wirkung vom 1. 1. 1971 die Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) vom 14. Dezember 1970 (BGBl. I S. 1660) und die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 1970 (BGBl. I S. 1682), beide geändert durch Verordnung vom 26. Mai 1972 (BGBl. I S. 857), erlassen worden. Wegen der Anwendung des Wohnungsbindungsgesetzes wird im übrigen auf die Nutzungsrichtlinien, RdErl. v. 31. 1. 1972 (SMBl. NW. 238), verwiesen.

1.2 Die öffentlich geförderten Wohnungen sind preisgebundener Wohnraum (§ 8 Abs. 5). Der Verfügungsberechtigte ist nach öffentlichem Recht verpflichtet, keine höhere als die preisrechtlich zulässige Miete zu erheben. Ein Verstoß gegen diese Pflicht hat folgende Auswirkungen:

a) Die vertragliche Vereinbarung mit dem Mieter ist unwirksam, soweit die preisrechtlich zulässige Miete überschritten wird (§ 8 Abs. 2 und 3, § 9 Abs. 1).

b) Bei einem Mietpreisverstoß können Maßnahmen nach § 25 und aufgrund des Darlehns- und/oder Zuschußvertrages (§ 27) durchgeführt werden. Ein Mietpreisverstoß kann nach § 26 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden.

1.3 Nach § 3 Nummern 2 und 3 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen vom 14. 1. 1969 (GV. NW. S. 103), zuletzt geändert durch Verordnung vom 7. 2. 1972 (GV. NW. S. 28), – SGV. NW. 237 – obliegen den Bewilligungsbehörden, nämlich den kreisfreien Städten, den Kreisen und den zu Bewilligungsbehörden erklärten kreisangehörigen Ämtern und Gemeinden,

1. die Aufgaben der „zuständigen Stelle" im Sinne von § 3 und
2. die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 26.

Außerdem sind sie für die Aufgaben zuständig, die nach §§ 8a Abs. 4, 8b Abs. 7, 14 Abs. 1 WoBindG, § 72 Abs. 1 II. WoBauG, §§ 7 und 8 NMV 1970 und §§ 11 Abs. 1 und 5 und 22 Abs. 3 II. BV der „Bewilligungsstelle" obliegen. Sind die öffentlichen Mittel von kreisangehörigen Gemeinden oder Ämtern bewilligt worden, deren Bewilligungszuständigkeit am 31. 12. 1968 erloschen ist, sind die Kreise als Bewilligungsbehörden zuständig (§ 2 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen).

Sind die öffentlichen Mittel von einer anderen Stelle als der Bewilligungsbehörde (Satz 1) bewilligt worden, so obliegen die Aufgaben der „Bewilligungsstelle" nach Satz 2

a) den Bewilligungsbehörden (Satz 1), sofern auf sie die Bewilligungszuständigkeit übergegangen ist (z. B. die bis zum 31. 3. 1958 bestehende Zuständigkeit der Regierungspräsidenten und des Ministers für Wiederaufbau – Außenstelle Essen –),

b) den Stellen, welche die öffentlichen Mittel bewilligt haben, sofern sie weiterhin für die Bewilligung zuständig sind (z. B. die Landesbaubehörde Ruhr oder der Regierungspräsident in Köln im Rahmen des Bergarbeiterwohnungsbaues),

c) den Stellen, auf welche die Zuständigkeit für die Bewilligung inzwischen übergegangen ist (z. B. die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf bei mit öffentlichen Mitteln geförderten Landesbedienstetenwohnungen);

für die Aufgaben nach Satz 1 gilt die dort genannte Regelung.

4. In Nummer 3.22 wird das Zitat „§ 29 WoBindG 1965" ersetzt durch „§ 29 WoBindG (in der bis zum 31. 7. 1968 geltenden Fassung)".

5. Nummer 3.3 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:
„Die preisrechtlich zulässige Miete verringert sich also, wenn sich die laufenden Aufwendungen vermindern (z. B. infolge der Senkung des Zinssatzes für ein Sparkassendarlehen)".

b) Satz 4 wird gestrichen.

6. Nummer 4.1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird das Wort „mehr" gestrichen.

b) Der Klammerzusatz am Ende des 2. Satzes wird wie folgt gefaßt:
„(vgl. dazu Nummer 4.2)".

c) Satz 3 erhält folgende Fassung:
„Bei beiden Gruppen von Wohnungen sind ferner Genehmigungen der Durchschnittsmiete in den Fällen des § 8b Abs. 7 und der §§ 7 und 8 NMV 1970 erforderlich (vgl. dazu Nummern 4.3 bis 4.5)".

7. Nach Nummer 4.1 wird folgende Überschrift eingefügt:
„4.2 Zu § 8 Abs. 4:"

8. Die Nummern 4.2 bis 4.23 werden Nummern 4.21 bis 4.24.

9. In Nummer 4.24 (bisher Nummer 4.23) werden in Absatz 3 Satz 1 die Worte „auch dann" und in Satz 2 der Klammerzusatz am Satzende gestrichen.

10. Die Nummern 4.3 bis 4.35 werden durch folgende Nummern 4.25 bis 4.3 ersetzt:

4.25 Nach § 8a Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 wirkt die Genehmigung auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen, längstens jedoch drei Monate vor Stellung eines Antrages mit prüffähigen Unterlagen zurück. Diese Rückwirkung tritt – ohne besonderen Ausspruch im Genehmigungsbescheid – kraft Gesetzes ein. Zur Klarstellung der Rechtslage soll die Bewilligungsbehörde jedoch in ihrem Bescheid den Zeitpunkt feststellen, von dem an die genehmigte höhere Miete nachgefordert werden darf (Rückwirkungsfrist). Hat sich die Höhe der Aufwendungen während der Rückwirkungsfrist geändert, so ist im Genehmigungsbescheid anzugeben, welche Durchschnittsmieten für welche Zeiträume preisrechtlich zulässig sind.

Die Frist von drei Monaten ist vom Eingang des Antrages bei der Bewilligungsbehörde zu berechnen, wenn dem Antrag prüffähige Unterlagen beigefügt waren. Zu dem Antrag gehören als prüffähige Unterlagen

1. eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung oder – sofern sich lediglich die laufenden Aufwendungen geändert haben – eine Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung (§ 39a Abs. 1 II. BV),
2. Nachweis über Veränderungen in der Aufstellung der Finanzierungsmittel und Belege über die Erhöhung von Kapital- und Betriebskosten und

3. eine Erläuterung der Umstände, auf denen die Erhöhung der laufenden Aufwendungen beruht.

Für die Prüfung der Erhöhung der Gesamtkosten gelten Nummer 80 WFB 1967 und Nummern 54 Abs. 3 und 55 Erl. 1971.

Haben die prüffähigen Unterlagen dem Antrag nicht beigelegen, so ist die Rückwirkungsfrist nach dem Zeitpunkt zu berechnen, zu dem die Unterlagen nachträglich eingegangen sind. Wenn eine Genehmigung der Mieterhöhung nicht in vollem beantragten Umfang möglich ist (z. B. wegen Fehlens einzelner Nachweise), soll die Bewilligungsbehörde vorab eine Mieterhöhung um den Teilbetrag genehmigen, der durch die vorgelegten prüffähigen Unterlagen nachgewiesen ist. Um Mietnachforderungen möglichst gering zu halten, hat die Bewilligungsbehörde über Anträge auf Genehmigung von Mieterhöhungen baldmöglichst, spätestens innerhalb von 3 Monaten zu entscheiden (vgl. Nummer 80 Abs. 6 WFB 1967).

Eine Genehmigung zur Mieterhöhung, die in der Zeit vom 1. 8. 1968 bis 31. 12. 1973 erteilt worden ist, wirkt auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen zurück, sofern die Bewilligungsbehörde nicht etwas anderes bestimmt hat (vgl. § 8a Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 in der bis zum 31. 12. 1973 geltenden Fassung).

4.26 Eine preisrechtlich zulässige rückwirkende Mieterhöhung kann der Vermieter von dem Mieter nur verlangen, wenn dies bei der Vereinbarung der Miete vorbehalten worden ist (§ 8a Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2). Nach dieser Vorschrift, die die zivilrechtlichen Voraussetzungen regelt, ist eine eindeutige vertragliche Verpflichtung des Mieters zur Nachzahlung erforderlich; ein einseitiger Vorbehalt des Vermieters genügt nicht (vgl. Nummer 11.13).

4.3 Zu § 8b Abs. 7:

Sind mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde Gebäude mit öffentlich geförderten Wohnungen, die bisher selbständige Wirtschaftseinheiten bildeten, oder mehrere bisherige Wirtschaftseinheiten zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt worden, so bedarf die sich ergebende neue Durchschnittsmiete der Genehmigung der Bewilligungsbehörde (§ 8b Abs. 7 Satz 3). Der Genehmigung kommt keine Rückwirkung zu. Wegen der Zustimmung zur Zusammenfassung und der Aufstellung der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung wird auf die Erläuterungen 1971 verwiesen.

11. In Nummer 4.41 Abs. 2 wird die Parenthese im 3. Satz gestrichen.

12. Die Nummer 4.6 wird durch folgende Nummern 4.6 bis 4.72 ersetzt.

4.6 Die Genehmigung der preisrechtlich zulässigen Miete nach § 72 Abs. 1 II. WoBauG, §§ 8a Abs. 4 und 8b Abs. 7 WoBindG und §§ 7 Abs. 1 und 2, 8 Abs. 1 und 15 Abs. 5 NMV 1970, die Genehmigung zum Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete nach § 8 Abs. 3 Satz 2 WoBindG und § 15 Abs. 1 bis 3 NMV 1970 sowie die Zustimmung nach § 8b Abs. 7 WoBindG und §§ 11 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 5 Satz 2 und 22 Abs. 3 II. BV sind Verwaltungsakte mit Doppelwirkung, die zugleich den Vermieter begünstigen und den Mieter belasten (im Fall des § 8b Abs. 7 gegebenenfalls einzelne Mieter begünstigen und andere Mieter belasten, im Fall des § 7 NMV 1970 gegebenenfalls umgekehrt den Mieter begünstigen und den Vermieter belasten). Der Betroffene – in aller Regel der Mieter – ist deshalb berechtigt, den ihn belastenden Genehmigungsbescheid mit Widerspruch und Klage im Verwaltungsrechtsweg anzufechten. Die Mietpreisgenehmigung wird mit Bekanntgabe an den Vermieter wirksam, die Bekanntgabe auch an den Mieter ist nicht erforderlich (OVG Münster vom 7. 6. 1971, ZMR 1972, 34). Wenn die Bewilligungsbehörde den Bescheid nur dem Vermieter bekanntgibt, wird die Anfechtungsfrist des § 58 Abs. 2 VwGO gegenüber dem betroffenen Mieter nicht in Lauf gesetzt und der Bescheid gegenüber dem Mieter nicht unanfechtbar (BVerwG v. 14. 2. 1969, DVBl. 1969, 362).

4.7 Wird ein Fehler in einer Mietpreisgenehmigung (Nr. 4.6 Satz 1) und der zugrundeliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung festgestellt, so ist die Genehmigung wie folgt zu berichtigen:

4.71 Von **amtswegen** ist eine Berichtigung mit Wirkung für die Zukunft in aller Regel geboten, wenn nicht ausnahmsweise der Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes zu beachten ist. Eine Ausnahme von der Regel ist gegeben, wenn im Einzelfall im Hinblick auf die besonderen Umstände die Berichtigung für die Zukunft einen Verstoß gegen Treu und Glauben darstellen würde (z. B. wenn der Begünstigte im Vertrauen auf die Richtigkeit des Bescheides eine einschneidende und dauernde Umstellung seiner gesamten Lebensverhältnisse vorgenommen hat oder wenn er langfristige Verbindlichkeiten eingegangen ist, von denen er sich nicht plötzlich lösen kann (OVG Münster v. 16. 2. 1970, FWW 1970, 486, und vom 19. 10. 1973 – XIV A 560/71 –). Mit Wirkung für die Vergangenheit kann von amtswegen eine Berichtigung aus Gründen des Vertrauensschutzes nicht vorgenommen werden (OVG Münster v. 30. 8. 1971, ZMR 1972, 91). Auf Vertrauensschutz kann sich nicht berufen, wer die Fehlerhaftigkeit des Bescheides erkannt hat (OVG Münster vom 17. 8. 1973 – XIV A 913/71 –).

4.72 Auf **Widerspruch** eines Betroffenen, dem gegenüber die Mietpreisgenehmigung noch nicht unanfechtbar geworden ist (vgl. Nr. 4.6), ist eine Berichtigung mit Wirkung für die Vergangenheit und die Zukunft geboten. Die Anfechtung durch einen Betroffenen beseitigt den Vertrauensschutz in der Regel mit Wirkung für die Vergangenheit (OVG Münster vom 30. 8. 1971, ZMR 1972, 91).

13. In Nummer 5.2 Satz 4 wird die 2. Parenthese wie folgt gefaßt: „– gegebenenfalls unter Einleitung von Maßnahmen nach §§ 25 bis 27 –".

14. In Nummer 6.22 wird die Aufstellung in Absatz 2 um folgende Zeilen ergänzt:

Linke Spalte	Rechte Spalte
1. 3. 1971	3.50
1. 4. 1973	4.00

15. Nach Nummer 8.3 wird folgende Nummer 8.4 eingefügt:

8.4 Eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung Waren zu beziehen (z. B. Kauf von Möbeln) oder andere Leistungen in Anspruch zu nehmen (z. B. Abschluß eines Versicherungsvertrages) oder zu erbringen hat (z. B. Hilfe im Haushalt des Vermieters), ist unwirksam (§ 9 Abs. 7).

Eine Vereinbarung über die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Hausgartens oder über die Übernahme von Sach- und Arbeitsleistungen, die zu einer Verringerung von Bewirtschaftungskosten führen (z. B. Hauswarttätigkeit, Straßenreinigung- und Gartenpflegedienste) ist wirksam; die mietpreisrechtliche Regelung dieser Vereinbarung ist in § 27 NMV 1970 (vgl. Nr. 7.1) bzw. in § 24 Abs. 3 II. BV in Verbindung mit § 10 Abs. 3 NMV 1970 (vgl. Nr. 5.4) enthalten.

Die zuständige Stelle kann eine Vereinbarung zwischen dem Verfügungsberechtigten und einem Mieter über die Vermietung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen genehmigen. Bei der Genehmigung ist zu berücksichtigen, ob der vorgesehene Mieter Bedarf an den mitvermieteten Gegenständen oder ob der Vermieter ein überwiegendes berechtigtes Interesse an der Mitvermietung der Gegenstände hat (z. B. bei vorübergehender Vermietung der eigenen Wohnung). Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die vereinbarte Vergütung offensichtlich unangemessen hoch ist (z. B. wegen Minderwertigkeit der Möbel).

16. In Nummer 9.22 wird nach dem 3. Absatz ein weiterer Absatz angefügt:

Die Schriftform der Erklärung erfordert eine eigenhändige Unterschrift des Vermieters; diese ist jedoch nicht notwendig, wenn die Erklärung mit Hilfe einer automatischen Einrichtung (EDV) gefertigt ist (§ 10 Abs. 1 Satz 4).

17. Nummer 9.23 wird wie folgt geändert:
   a) In Satz 3 werden die Worte „Abweichend von der bisherigen Rechtslage" ersetzt durch die Worte „Nach § 10 Abs. 2 Satz 2".
   b) Außerdem wird folgender Absatz angefügt:
   Ausnahmsweise kann nach § 10 Abs. 2 Satz 3 mit einer Erhöhungserklärung eine rückwirkende Mieterhöhung verlangt werden, wenn sich die Betriebskosten (§ 27 II. BV) rückwirkend erhöht haben. Die Betriebskosten erhöhen sich dann rückwirkend, wenn sie für einen Zeitraum zu entrichten sind, der vor dem Zeitpunkt liegt, zu dem der Vermieter von der Erhöhung Kenntnis erlangt (z. B. Zustellung des Bescheides über die erhöhte Grundsteuer am 1. 10. 1974 für den Zeitraum ab 1. 1. 1974 aufgrund des Gesetzes über die Reform des Grundsteuerrechts). In diesem Fall wirkt die Erhöhungserklärung auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres zurück. Diese Rückwirkung tritt jedoch nur ein, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von 3 Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

18. Nummer 11.1 wird wie folgt gefaßt:
   Nach § 3 Nummer 4 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen sind die Bewilligungsbehörden verpflichtet, die Einhaltung der Verpflichtungen der Darlehnsschuldner (Vermieter) zu überwachen, die nach dem WoBindG und nach den jeweils vereinbarten Darlehns- und/oder Zuschußverträgen hinsichtlich der Mietpreisbildung der öffentlich geförderten Wohnungen bestehen.

19. In Nummer 11.11 wird der Satz 3 wie folgt gefaßt:
   „Die Überprüfung der preisrechtlich zulässigen Miete aufgrund derartiger Anfragen ist besonders notwendig, weil Mieterhöhungen grundsätzlich nicht genehmigungspflichtig sind und daher nicht der Kontrolle der Bewilligungsbehörde unterliegen (ausgenommen in den Fällen der Nummern 4.2 bis 4.5).

20. In Nummer 11.13 wird in Satz 1 das Wort „erstreckt" berichtigt in „erstrecken".

21. Die Nummern 11.2 bis 11.24 werden durch folgende Nummern 11.2 bis 11.23 ersetzt.
   11.2 Für die Feststellungen und Maßnahmen bei Verstößen gegen die Mietpreisbindung gelten §§ 2, 24 bis 27 und § 69 Abs. 2 und 3 II. WoBauG. Für die Anwendung dieser Vorschriften wird auf die Nutzungsrichtlinien, insbesondere Nummer 10 NRL verwiesen, die mit folgender Maßgabe anzuwenden sind:
   11.21 Das Verlangen nach Auskunft und Vorlage von Unterlagen nach § 2 Abs. 3 erstreckt sich auch auf die Mietpreisbildung.
   11.22 Geldleistungen nach § 25 Abs. 1 sind in einer Höhe festzusetzen, die den Betrag der preisrechtlich unzulässigen Miete oder einmaligen Leistung deutlich, in der Regel um ein Drittel übersteigt (Beispiel: wenn der Vermieter statt der preisrechtlich zulässigen Miete von 3,– DM/qm eine Miete von 3,60 DM/qm erhebt, soll die Geldleistung 0,60 DM + 0,20 DM = 0,80 DM/qm monatlich betragen). Von der Festsetzung oder Einziehung von Geldleistungen kann abgesehen werden, wenn der Vermieter das unzulässige Entgelt oder die unzulässige einmalige Leistung nachweislich zurückerstattet hat.
   11.23 Eine Geldbuße kann festgesetzt werden,
      a) bis zu 20000,– DM, wenn der Vermieter vorsätzlich für die Überlassung einer Wohnung ein höheres Entgelt fordert, sich versprechen läßt oder annimmt, als nach §§ 8 bis 9 zulässig ist (§ 26 Abs. 1 Nr. 3);
      b) bis zu 50000,– DM, wenn der Vermieter vorsätzlich oder leichtfertig ein **wesentlich** höheres Entgelt fordert, sich versprechen läßt oder annimmt, als nach den §§ 8 bis 9 zulässig ist (§ 26 Abs. 3).
      Als Ordnungswidrigkeit nach § 26 Abs. 1 Nr. 3 können nur verfolgt werden
      a) Verstöße gegen §§ 8 bis 8b, die nach dem 1. 8. 1968 begangen sind, und
      b) Verstöße gegen § 9, die nach dem 1. 1. 1974 begangen sind (§ 3 Abs. 1 OWiG).
      Als Ordnungswidrigkeit nach § 26 Abs. 3 können nur Mietpreisverstöße verfolgt werden, die nach dem 1. 1. 1974 begangen sind; bei früher begangenen Verstößen ist § 2b WiStG anzuwenden (§ 3 Abs. 2 OWiG). Die Verfolgung der Ordnungswidrigkeit verjährt im Fall des § 26 Abs. 1 Nr. 3 in 2 Jahren, im Fall des § 26 Abs. 3 in 3 Jahren (§ 27 OWiG).

22. Die bisher verwandte Abkürzung „WoBindG 1965" wird durch „WoBindG" ersetzt.

23. Die Anlage (Genehmigungsbescheid) wird durch die in der Anlage bekanntgegebene neue Fassung ersetzt. **Anlage**

Anlage

.....
(Kreis-/Stadt-/Amts-/Gemeindeverwaltung)

in

.....

An

.....

.....

Betr.: Baugrundstück .....
(Ort, Straße, Nr.)

Eigentümer: .....
(Name) (Anschrift)

Bewilligungsbescheid Nr. ..... vom ..... der .....
(Bewilligungsbehörde)

Genehmigungsbescheid

für eine Mieterhöhung nach § 8a Abs. 4 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG – in der Fassung vom 31. Januar 1974 (BGBl. I S. 137).

1. Aufgrund des § 8a Abs. 4 WoBindG wird hiermit eine Erhöhung der Durchschnittsmieten

1.1 für die folgenden Wohnungen

.....

.....

.....
(Stockwerk und Lage)

um ..... DM/qm Wohnfläche monatlich

1.2 für die folgenden Wohnungen

.....

.....

.....
(Stockwerk und Lage)

um ..... DM/qm Wohnfläche monatlich
genehmigt.

2. Die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen, längstens jedoch 3 Monate vor Stellung des Antrages mit prüffähigen Unterlagen zurück (§ 8a Abs. 4 Satz 2 WoBindG).
Der Antrag mit prüffähigen Unterlagen ist am ..... eingegangen.
Mit Rücksicht auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen und den Eingang des Antrages ist die Erhöhung mit Wirkung vom ..... preisrechtlich zulässig.

3. Die nunmehr preisrechtlich zulässige Durchschnittsmiete beträgt für die Wohnungen nach

	Nr. 1.1	Nr. 1.2	
zuletzt genehmigte Durchschnittsmiete	.....	.....	DM/qm
Erhöhung nach Nr. 1	.....	.....	DM/qm
sonstige, ohne Genehmigung zulässige Erhöhung*)	.....	.....	DM/qm
Neue Durchschnittsmiete	.....	.....	DM/qm

Gegen die Erhebung einer Durchschnittsmiete für die in Nummer 1.1 bezeichneten Wohnungen

von ..... DM/qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

von ..... DM/qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

von ..... DM/qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

für die in Nummer 1.2 bezeichneten Wohnungen

von ..... DM/qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

von ..... DM/qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

von ..... DM/qm Wohnfläche monatlich mit Wirkung vom .....

werden keine preisrechtlichen Bedenken erhoben.

4. Soweit hiernach eine rückwirkende Mieterhöhung preisrechtlich zulässig ist, kann sie von den Mietern nur verlangt werden, wenn dies bei der Vereinbarung der Miete vorbehalten wurde (§ 8a Absatz 4 Satz 2 WoBindG). Es wird empfohlen, die zulässige Mietnachforderung unverzüglich geltend zu machen, um einen Verlust dieses Anspruchs nach § 4 Absatz 8 Neubaumietenverordnung 1970 zu vermeiden.
5. Auf der Grundlage dieser Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Einzelmieten für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere ihrer Größe, Lage und Ausstattung, zu berechnen (§ 8 Abs. 5 WoBindG).
6. Neben dieser Einzelmiete darf der Vermieter folgende Kosten auf die Mieter umlegen, soweit Beträge hierfür nicht in der Einzelmiete enthalten sind:

6.1 Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung,

6.2 Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlage und der Versorgung mit Fernwärme,

6.3 Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgung,

6.4 Kosten des Betriebs maschineller Aufzüge,

6.5 Kosten des Betriebs und der Instandhaltung von maschinellen Wascheinrichtungen.

Im Auftrag

.....

(Unterschrift)

*) Ohne Genehmigung sind zulässig:

a) Mieterhöhungen nach § 8a Abs. 3 WoBindG, wenn die Erhöhung der laufenden Aufwendungen nach Ablauf der Frist des § 8a Abs. 4 eingetreten ist,

b) Mieterhöhungen aufgrund der Erhöhung der Betriebskosten im Fall des § 4 Abs. 3 NMV 1970.

– MBl. NW. 1974 S. 710.

Einzelpreis dieser Nummer 1,10 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, Tel. 6888293/94, gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. 0,50 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 8516-507. (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 wird, 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.