

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

17. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 21. Juli 1964	Nummer 84
--------------	---	-----------

Inhalt

I.

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

Glied.- Nr.	Datum	Titel	Seite
2374	10. 7. 1964	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Miet- und Lastenbeihilfen (Wohnbeihilfen)	983

2374

Miet- und Lastenbeihilfen (Wohnbeihilfen)

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und
öffentliche Arbeiten v. 10. 7. 1964 —
III B 3 — 4.081 — Nr. 2136/64

I. Personelle Ausstattung der Bewilligungsbehörden

Die reibungslose und zügige Durchführung der Bestimmungen über die Bewilligung von Miet- und Lastenbeihilfen ist eine bedeutende sozialstaatliche Aufgabe. Den zuständigen Bewilligungsbehörden erwächst daraus eine besondere Verantwortung, u. a. auch im Hinblick auf die Auswahl und die Zahl der für die Erledigung dieser Arbeiten eingesetzten Bediensteten.

Eine einwandfreie Bearbeitung der Anträge auf Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen erfordert von dem Sachbearbeiter eingehende Kenntnisse des Wohnbeihilfenrechts und daneben die Kenntnis zahlreicher weiterer Bestimmungen, z. B. des Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Ersten und Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung, des Bindungsgesetzes, der Wohnungsbauförderungsbestimmungen sowie zahlreicher einschlägiger Erlasse. Es kommt hinzu, daß teilweise Ermessensentscheidungen zu treffen sind, die eine sorgfältige Abwägung aller Umstände des Einzelfalles notwendig machen, und daß die Arbeiten ihrer Natur nach und im Interesse der Antragsteller der Beschleunigung bedürfen.

Ich bitte daher, den damit zusammenhängenden Personalfragen sowohl hinsichtlich der Eignung als auch der Zahl der dafür einzusetzenden Bediensteten Ihre besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die Kreisverwaltungen werden gebeten, auf die Ämter und Gemeinden entsprechend einzuwirken.

II. Änderung geltender Bestimmungen

1. Änderung des Runderlasses v. 31. 10. 1963

- a) In den drei ersten Absätzen werden die Worte: „Stadt- und Landkreisen“ ersetzt durch die Worte: „kreisfreien Städten und Landkreisen.“
- b) In Abschn. II Nr. 9 (Kostenerstattung) erhält Satz 1 nach dem Doppelpunkt folgende Fassung:
 „8,— DM für jeden bewilligten erstmaligen Antrag und für jeden durch schriftlichen Bescheid abgelehnten erstmaligen Antrag;
 8,— DM für die erste Neufestsetzung der Beihilfe im Laufe eines Kalenderjahres;
 4,— DM für die zweite und jede weitere Neufestsetzung der Beihilfe im Laufe eines Kalenderjahres.“

2. Änderung der Bestimmungen (MuLB 1963)

- a) Nr. 4 erhält folgende Fassung:
 „4. Miet- und Lastenbeihilfen für kinderreiche Familien
 Für die Bewilligung von Miet- und Lastenbeihilfen zur Gewährleistung tragbarer Mieten und Belastungen für kinderreiche Familien gelten die gemeinsamen Bestimmungen für alle Miet- und Lastenbeihilfen des Abschn. C sowie die besonderen Bestimmungen des Abschn. B Teil V.“
- b) In Nr. 19 Abs. 2 werden die Worte: „Absatz 1 Buchst. a) bis c) und i)“ ersetzt durch die Worte: „Absatz 1 Buchst. a) bis e) und i).“
- c) Nr. 25 erhält folgende Fassung:
 „25. Zweck
 Die besonderen Miet- und Lastenbeihilfen für kinderreiche Familien dienen dazu, diesen Familien den Bezug einer Wohnung mit ausreichenden Wohn- und Schlafräumen zu ermöglichen, wenn die zu berücksichtigende Miete oder Belastung die tragbare Miete oder Belastung übersteigt. Sie dürfen nur gewährt werden, wenn keine Miet- oder Lastenbeihilfe nach den unter den Nrn. 1 und 2 aufgeführten gesetzlichen Vorschriften oder keine Lastenbeihilfe nach den unter Nr. 3 aufgeführten gesetzlichen Vorschriften oder soweit keine Mietbeihilfe nach den unter Nr. 3 aufgeführten gesetzlichen Vorschriften gewährt werden kann.“
- d) In Nr. 27 Abs. 3 Buchst. c) Doppelbuchst. cc) wird das Wort: „Kinder“ ersetzt durch das Wort: „Kindern“.
- e) In Nr. 32 Abs. 2 erhält der letzte Satz folgende Fassung:
 „Familienmitglieder, die schon mehr als 2 Jahre abwesend sind, sind in der Regel nicht als vorübergehend abwesend anzusehen.“
- f) In Nr. 39 Ziff. 1 wird das Wort: „Schwerbeschädigtenzulagen“ ersetzt durch das Wort: „Schwerstbeschädigtenzulagen.“
- g) In Nr. 40 Abs. 2 erhält Satz 2 folgende Fassung:
 „Zu den Einnahmen aus nichtselbständiger Arbeit gehören: Gehälter, Löhne, Gratifikationen, Tantiemen und andere Bezüge und Vorteile, die für eine Beschäftigung im öffentlichen oder privaten Dienst gewährt werden sowie Wartegelder, Ruhegelder, Witwen- und Waisengelder und andere Bezüge und Vorteile aus früheren Dienstleistungen.“
- h) In Nr. 42 Abs. 1 wird der letzte Satz gestrichen.

i) In Nr. 57 wird das Wort „Wohnbeihilfe“ durch das Wort „Beihilfe“ ersetzt.

j) In Nr. 68 erhält der zweite Satz folgende Fassung:
 „Der Widerspruch ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei der Bewilligungsbehörde einzulegen.“

III. Zweifelsfragen

Im RdErl. vom 31. 10. 1963 habe ich angekündigt, daß ich zu gegebener Zeit einen erläuternden Erlaß zu den MuLB 1963 herausgegeben werde. Inzwischen sind zahlreiche Zweifelsfragen der Bewilligungsbehörden bei mir eingegangen, die zum großen Teil auch Gegenstand der Erörterungen in den bezirksweise durchgeführten Sachbearbeiterbesprechungen waren. Einige der mir vorgelegten Zweifelsfragen von allgemeiner Bedeutung habe ich in den diesem RdErl. als Anlage beiliegenden Erläuterungen und Weisungen zu den MuLB 1963 zusammengefaßt und bitte, danach zu verfahren.

Zum Teil sind bereits vorliegende Zweifelsfragen deshalb nicht berücksichtigt worden, weil noch keine abschließende Klarstellung zwischen Bund und Ländern herbeigeführt werden konnte. In einigen Fällen habe ich aber dennoch eine Entscheidung getroffen, um die Entscheidung der Bewilligungsbehörden im Einzelfalle nicht zu verzögern. Es kann also durchaus sein, daß nach endgültiger Klarstellung durch den Bund die eine oder andere Frage anders entschieden wird, z. B. die unter Nr. 24 der Anlage getroffene Entscheidung hinsichtlich der Anrechnung des Wehrsoldes.

Es werden sich auch im Laufe der weiteren Praxis bei der Bewilligung von Miet- und Lastenbeihilfen weitere Zweifelsfragen ergeben. Ich beabsichtige daher, zu gegebener Zeit weitere Erläuterungen herauszugeben, die sich — soweit es erforderlich ist — auch auf das Formularwerk erstrecken sollen.

IV. Allgemeines

1. Aufhebung von Grundsatzentscheidungen

Die folgenden Grundsatzentscheidungen gem. RdErl. vom 2. 8. 1960 Nr. 500/60 (n. v.), die inzwischen gegenstandslos geworden sind oder, sofern sie noch eine Bedeutung haben, in die Erläuterungen und Weisungen zu den MuLB 1963 eingearbeitet worden sind (Anlage zu diesem RdErl.), werden hiermit aufgehoben:

Grundsatzentscheidungen Nr. 59, 60, 61 (Anlage zum RdErl. vom 27. 4. 1961 Nr. 777/61 [n. v.]);

118 (Anlage zum RdErl. vom 29. 12. 1961 Nr. 2041/61 [n. v.]);

150, 151, 152, 153, 154, 155 (Anlage zum RdErl. vom 4. 10. 1962 Nr. 1450/62 [n. v.]).

2. Anwendung der Erläuterungen und Weisungen

Die in diesem RdErl. enthaltenen Erläuterungen und Weisungen sind von Amts wegen erstmalig bei der nächsten Neufestsetzung einer Miet- und Lastenbeihilfe nach Veröffentlichung dieses Runderlasses anzuwenden.

Bezug: RdErl. v. 31. 10. 1963 (MBL. NW. S. 1912 / SMBl. NW. 2374)

An die Gemeinden und Gemeindeverbände
 — als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und als vorprüfende Stellen für die Bewilligung von Miet- und Lastenbeihilfen —

Anlage

Zum RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 10. 7. 1964 — III B 3 — 4.081 — Nr. 2136/64

**Erläuterungen und Weisungen
zu den Bestimmungen über die Bewilligung von Miet-
und Lastenbeihilfen (MuLB 1963) v. 1. 11. 1963**

Zu Nr. 2**1. Ländliche Siedlungsmaßnahmen**

Die zur Förderung ländlicher Siedlungsmaßnahmen vom Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Nordrhein-Westfalen bereitgestellten Bundes- oder Landesmittel sind keine öffentlichen Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG. (Vgl. den RdErl. des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 17. März 1961 — S.M.B. NW. 78141).

Zu Nr. 14 Abs. 3**2. Verringerung des Familieneinkommens infolge Erreichung bestimmter Altersgrenzen**

Bei der Beschränkten Erwerbsfähigkeit müssen die in Nr. 14 Abs. 3 MuLB aufgeführten Voraussetzungen **nebeneinander** erfüllt sein.

Beispiel:

Das monatliche Einkommen eines selbständig Tätigen betrug vor Erreichung der Altersgrenze mtl. 1600,— DM (Familieneinkommen). Nach Erreichung der Altersgrenze erhält der Antragsteller eine Versicherungsleistung von mtl. 500,— DM. Er arbeitet aber unter vollem Einsatz seiner körperlichen und geistigen Leistungsfähigkeit in seinem Beruf weiter und steigert das Einkommen damit auf etwa 1000,— DM mtl. In diesem Falle kommt eine Beihilfe grundsätzlich in Betracht, nicht dagegen, wenn infolge Erreichung der Altersgrenze das Familieneinkommen lediglich noch aus der Versicherungsleistung 500,— DM mtl. beträgt.

Zu Nr. 16**3. Ablösung oder Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen**

Eine Miet- oder Lastenbeihilfe kommt auch in Betracht, wenn das öffentliche Baudarlehen für den Wohnraum des Antragstellers nach § 69 II. WoBauG abgelöst oder nach § 71 Abs. 1 II. WoBauG zurückgezahlt worden ist.

4. Freistellung nach Ablösung oder vorzeitiger Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens

Die Freistellung ist gemäß § 71 Abs. 3 Satz 2 II. WoBauG hinsichtlich der Mietpreisbildung ohne Wirkung auf ein Mietverhältnis, das vor der Freistellung begründet worden ist. Da der Vermieter demnach nicht berechtigt ist, eine höhere Miete als die preisrechtlich zulässige Miete zu fordern, ist bei der Bewilligung der Mietbeihilfe nur die preisrechtlich zulässige Miete zugrunde zu legen.

Ist ein Mietvertrag erst nach der Freistellung abgeschlossen worden, so gelten für Mietbeihilfen die Obergrenzen gemäß Nr. 50 Abs. 1 MuLB 1963, da, sofern der betreffende Wohnraum steuerbegünstigten Wohnungen gleichgestellt ist, entweder die selbstverantwortlich gebildete Miete oder, wenn der Mieter innerhalb eines Jahres nach Begründung des Mietverhältnisses sich auf die Kostenmiete beruft, die Kostenmiete und, sofern der Wohnraum frei finanzierten Wohnungen gleichgestellt ist, die Marktmiete in Betracht kommt.

5. Erweiterung einer Wohnung durch mit öffentlichen Mitteln geförderte Räume

Besteht Wohnraum aus einem Altteil und einem mit öffentlichen Mitteln geförderten Neubauteil, so ist bei Berechnung der Beihilfe zunächst von der gesamten Wohnung und von der gesamten Miete oder Belastung auszugehen. Von der so errechneten Beihilfe darf

jedoch nur derjenige Teilbetrag bewilligt werden, der entsprechend der Fläche und der Miete oder Belastung auf den mit öffentlichen Mitteln geförderten Teil der Wohnung entfällt. Sollte die Feststellung des Miet- oder Belastungsanteils für den Neubauteil der Wohnung nicht oder nur mit großen Schwierigkeiten möglich sein, so kann für den Neubauteil von einer Miete oder Belastung pro qm ausgegangen werden, die bei mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen gleicher Art, Lage und Ausstattung üblich ist.

Beispiel:

*Wohnfläche der gesamten Wohnung 100 qm,
Miete insgesamt 150,— DM,
Neubauteil 20 qm,
Miete pro qm für den Neubauteil angenommen mit
2,25 DM = 45,— DM = 30 % der Gesamtmiete.
Würde sich die Beihilfe für die gesamte Wohnung auf
60,— DM belaufen, so darf für den Neubauteil nur
eine Beihilfe von 18,— DM bewilligt werden.*

Zu Nr. 17**6. Erhöhung der Belastung**

„Vertreten“ (Nr. 17 Abs. 1 Buchst. a) MuLB) ist im Sinne von „verursachen“ oder „veranlassen“ zu verstehen. Auf die Motive, die zur Erhöhung der Belastung geführt haben, kommt es nicht an (z. B. Einbau einer Heizung, auch wenn der Einbau einem dringenden Bedürfnis der Familie entspricht).

7. Erhebliche Verringerung des Familieneinkommens

Die in Nr. 17 Abs. 1 Buchst. b) in den Doppelbuchst. aa) und bb) aufgeführten Voraussetzungen für die Versagung einer Beihilfe für den Fall, daß sich das Familieneinkommen seit der Bewilligung der öffentlichen Mittel erheblich verringert hat, müssen nebeneinander gegeben sein. Werden z. B. die öffentlichen Mittel einem 62jährigen Bauherrn bewilligt, so darf ihm, wenn er nach Erreichung des 65. Lebensjahres als Rentner eine Lastenbeihilfe beantragt, diese nicht versagt werden. In diesem Falle ist davon auszugehen, daß der Bewilligungsbehörde im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel bekannt war, daß sich nach 3 Jahren das Einkommen erheblich verringern wird.

Zu Nr. 18**8. Erhöhung der Umlagen, Vergütungen und Zuschläge**

Als Miete im Sinne der Bestimmungen gilt gemäß Nr. 52 Abs. 1 MuLB das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf Grund von Mietverträgen oder ähnlichen entgeltlichen Nutzungsverhältnissen einschl. Umlagen, Zuschläge und Vergütungen. Damit sind auch Erhöhungen von Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen beihilfefähig, soweit sie nicht nach Nr. 52 Abs. 2 MuLB außer Betracht zu bleiben haben.

Zu Nr. 20**9. Mietbeihilfe bei unzulässiger Mieterhöhung**

Bei einer Mieterhöhung, die erkennbar über die preisrechtlich zulässige Miete hinausgeht, darf eine Mietbeihilfe nur für die preisrechtlich zulässige Mieterhöhung gewährt werden.

Unklarheiten bestehen vielfach darüber, ob und inwieweit die Zulässigkeit einer Mieterhöhung von der Bewilligungsbehörde nachzuprüfen ist. Nach § 3 Abs. 1 MuLB kann eine Mietbeihilfe zum Ausgleich einer **zulässigen** Mieterhöhung beantragt werden. Hierzu bestimmt § 2 Abs. 1 der Verordnung der Bundesregierung über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen in der Fassung vom 22. 3. 1962 — MuLDV — (BGBl. I S. 185), daß der Antragsteller Angaben, insbesondere über den Betrag der bisherigen Miete, den Betrag, um den die Miete erhöht worden ist, und den vom Vermieter angegebenen Grund für die Mieterhöhung zu machen hat. Nach § 2 Abs. 2 MuLDV kann die

Bewilligungsbehörde von einem Nachweis der Richtigkeit der Angaben absehen, sofern nicht Anhaltspunkte dafür vorliegen, daß die Angaben unzutreffend sind. Liegen solche erkennbaren Anhaltspunkte nicht vor, so kann davon ausgegangen werden, daß der Betrag, um den die Miete erhöht worden ist, den preisrechtlichen Vorschriften entspricht. Hat die Bewilligungsbehörde oder auch die vorprüfende Stelle jedoch Zweifel, ob die Mieterhöhung dem Grunde und der Höhe nach preisrechtlich zulässig ist, so hat sie dem Antragsteller gemäß Nr. 64 Abs. 2 MuLB aufzugeben, weitere oder genauere Nachweise zu erbringen, die im Einzelfalle von ihr für erforderlich gehalten werden.

Zu Nr. 23 Abs. 3

10. Verringerung des Familieneinkommens infolge Erreichung bestimmter Altersgrenzen

Auf die Erläuterungen zu Nr. 14 Abs. 3 wird verwiesen.

Zu Nr. 25 Buchst. a)

11. Beihilfen für kinderreiche Familien in weißen Kreisen

Die besonderen Mietbeihilfen für kinderreiche Familien kommen nach Nr. 25 MuLB in weißen Kreisen nicht in Betracht, wohl dagegen Lastenbeihilfen in den Fällen, in denen die besonderen Voraussetzungen zur Gewährung von Lastenbeihilfen nach dem WoBeiG (Tod, Beschränkung der Erwerbsfähigkeit, Arbeitslosigkeit) nicht gegeben sind.

12. Miet- oder Lastenbeihilfen für kinderreiche Familien bei teilweise mit öffentlichen Mitteln gefördertem Wohnraum

Nach der in Nr. 25 in der jetzt geltenden Fassung (s. Änderung in Abschn. II Ziff. 2 Buchst. c) des Runderrlasses) getroffenen Regelung kann grundsätzlich eine gleichzeitige Inanspruchnahme von Miet- oder Lastenbeihilfen nach § 73 II. WoBauG und von Miet- oder Lastenbeihilfen für kinderreiche Familien nicht in Betracht kommen. Das würde jedoch in denjenigen Fällen eine Härte bedeuten, in denen nicht mit öffentlichen Mitteln geförderter Wohnraum durch zusätzliche Räume erweitert worden ist, wobei diese zusätzlichen Räume mit öffentlichen Mitteln gefördert sind. Da solche Fälle verhältnismäßig selten vorkommen und zur verwaltungsmäßigen Vereinfachung kann in solchen Fällen auf die Inanspruchnahme einer Miet- oder Lastenbeihilfe nach § 73 II. WoBauG für die durch Erweiterung zusätzlich geschaffenen Räume verzichtet und stattdessen ggf. einheitlich eine Miet- oder Lastenbeihilfe für kinderreiche Familien gewährt werden.

Zu Nr. 27 Abs. 1

13. Erstmalige Antragstellung

Die in Nr. 27 Abs. 1 MuLB erwähnte „erstmalige Antragstellung“ bezieht sich nur auf Anträge auf Bewilligung einer Miet- oder Lastenbeihilfe für kinderreiche Familien. Ist vorher bereits erstmalig ein Antrag auf Bewilligung einer anderen Miet- oder Lastenbeihilfe gestellt worden, so gilt dieser Antrag nicht als erstmaliger Antrag im Sinne der Nr. 27 Abs. 1 MuLB.

Ein früher gestellter Antrag auf Gewährung einer Miet- oder Lastenbeihilfe für kinderreiche Familien gilt nicht als erstmaliger Antrag, wenn er zu keiner Bewilligung einer Beihilfe geführt hat.

14. Unterbrechung einer Beihilfe

Die „12-Monats-Frist“ steht in denjenigen Fällen einer Bewilligung nicht entgegen, in denen bereits eine Miet- oder Lastenbeihilfe für kinderreiche Familien gewährt worden ist, die Beihilfe aber entzogen werden mußte, weil die Voraussetzungen nicht mehr gegeben waren und der Antrag auf Gewährung einer erneuten Miet- oder Lastenbeihilfe für kinderreiche Familien innerhalb von 2 Jahren nach Entziehung der Beihilfe gestellt wird.

15. Umstellung früherer Beihilfen auf MuLB 1963

Miet- und Lastenbeihilfen nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen für kinderreiche Familien“ in der Fassung vom 25. 3. 1959 (MBL. NW. S. 861) können auf Antrag des Beihilfempfängers auf Miet- oder Lastenbeihilfen für kinderreiche Familien nach MuLB 1963 umgestellt werden. Die Vorschrift der Nr. 27 Abs. 1, wonach die Wohnung innerhalb der letzten 12 Monate vor erstmaliger Antragstellung bezogen sein muß, ist auf solche Fälle nicht anzuwenden. Im übrigen gelten die Erläuterungen zu Nr. 27 Abs. 1 MuLB (Unterbrechung einer Beihilfe) entsprechend.

Zu Nr. 27 Abs. 2

16. Familiengerechte Wohnung

Das besondere Ziel dieser Maßnahme besteht darin, kinderreichen Familien den Bezug einer familiengerechten Wohnung zu ermöglichen. Eine Wohnung ist aber nur familiengerecht, wenn die Eltern über einen Schlafrum und — sofern Kinder beiderlei Geschlechts vorhanden sind — die Jungen und Mädchen über je einen Schlafrum verfügen. Dazu muß ein Wohnraum vorhanden sein, der ausschließlich zum Wohnen benutzt werden kann. Wenn die Familie innerhalb einer solchen Wohnung eine andere Einteilung vornimmt, so ist dies unschädlich.

Aus dem vorgenannten Grundsatz ergibt sich, daß es z. B. nicht genügt, wenn Kinder mangels eines eigenen Schlafrumes den Wohnraum als Schlafrum mitbenutzen. Auf einen besonderen Wohnraum kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn eine ausreichend große Wohnküche vorhanden ist, die für den dauernden Aufenthalt der Familie bei Tage geeignet ist.

Sofern eine Wohnung lediglich deshalb nicht mehr familiengerecht ist, weil die Kinder inzwischen herangewachsen oder weil Kinder hinzugekommen sind, können die Beihilfen bis zu dem Zeitpunkt weitergewährt werden, bis zu welchem der Kreis „weiß“ geworden ist.

Zu Nr. 29 Abs. 2

17. Wohnheime, insbesondere Altenwohnheime

Die Gewährung von Beihilfen kommt auch an Bewohner von Wohnheimen, insbesondere von Altenwohnheimen in Betracht, da diese Wohnheime ihrer baulichen Anlage und Ausstattung nach für die Dauer dazu bestimmt und geeignet sind. Wohnbedürfnisse zu befriedigen und da die Bewohner ein der Miete ähnliches Nutzungsentgelt zahlen. Bei der Berechnung der Beihilfe ist von der auf den Antragsteller entfallenden Wohn-Schlaffläche zuzüglich der Hälfte dieser Fläche als Ausgleich für die Benutzung von Gemeinschaftsräumen auszugehen. Die Frage, welches Nutzungsentgelt auf die so berechnete Nutzungsfläche entfällt, kann nur von Fall zu Fall entschieden werden. Ist dieser Anteil aus dem Gesamtentgelt für die Unterbringung in dem Wohnheim, insbesondere in dem Altenwohnheim, nicht zu entnehmen, so ist bis auf weiteres von einem Anteil von 25 v. H. der von dem Heimbewohner insgesamt zu zahlenden Entgelte auszugehen.

18. Übergangsheime für SBZ-Zuwanderer und Aussiedler

Die Gewährung von Beihilfen kommt auch für Übergangsheime für SBZ-Zuwanderer und Aussiedler in Betracht, sofern sie als Wohnheime anzuerkennen sind, d. h. ihrer baulichen Anlage und Ausstattung nach für die Dauer dazu bestimmt und geeignet sind. Wohnbedürfnisse zu befriedigen, und sofern der Antragsteller ein Entgelt im Sinne der Nr. 29 Abs. 1 MuLB entrichtet; Voraussetzung ist dagegen nicht, daß die Bewohner auch dauernd dort wohnen.

Zu Nr. 30 Abs. 2**19. Anspruch auf Übereignung bei Bewerber- und Kaufanwärter-Verträgen**

Der nach einem genehmigten Muster des Gesamtverbandes Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen abgeschlossene Bewerber- oder Kaufanwärter-Vertrag gibt dem Antragsteller zwar nicht unmittelbar einen Anspruch auf Übereignung. Nach dem Vertrag sind jedoch die Vertragschließenden verpflichtet, einen „Kaufvertrag nach anliegendem Muster“, d. h. nach dem genehmigten Muster des Gesamtverbandes, abzuschließen, durch den der Bewerber oder Kaufanwärter unmittelbar einen Anspruch auf Übereignung erhält. Schon durch den Abschluß des Vorvertrages sind mithin für beide Teile vertragliche Bindungen entstanden, die über den Abschluß des Kaufvertrages zur Übereignung eines konkret bezeichneten Grundstücks führen. Da der Bewerber bzw. Kaufanwärter zudem nach dem Vertrag vom Tage der Bezugsfertigkeit an die auf Grund der Lastenberechnung ermittelten Lasten trägt, können die Voraussetzungen der Nr. 30 Abs. 2 Ziff. 1 MuLB als gegeben angenommen werden. Das gilt auch in den Fällen, in denen Vorverträge nach dem Muster 11 WFB 1957 abgeschlossen worden sind.

Zu Nr. 31**20. Mehrere Beihilfeberechtigte**

Nach Nrn. 29 und 30 MuLB kommt stets nur eine Person als Antragsberechtigter in Betracht. Die Nr. 31 MuLB regelt, wer der Antragsteller ist, z. B. wenn die Ehegatten gemeinsam den Mietvertrag abgeschlossen haben.

Zu Nr. 32 Abs. 2**21. Vorübergehende Abwesenheit**

Nach Nr. 32 Abs. 2 letzter Satz MuLB sind Familienmitglieder, die schon mehr als 2 Jahre abwesend sind, in der Regel nicht als vorübergehend abwesend anzusehen. Hierunter fallen solche Familienangehörige, die ununterbrochen mehr als 2 Jahre abwesend sind, nicht jedoch auch solche Familienangehörige, die, z. B. als Studenten zumindest in den Semesterferien, regelmäßig in den Familienhaushalt zurückkehren. Das gleiche gilt auch für Trennungsentschädigungsempfänger, die mehr oder weniger regelmäßig das Wochenende bei ihrer Familie verbringen. Darüber hinaus kann es aber Fälle geben, in denen zwar eine ununterbrochene Abwesenheit vom Familienhaushalt von mehr als 2 Jahren vorliegt, obwohl den Umständen nach von einer nur vorübergehenden Abwesenheit ausgegangen werden muß. Ob dies zutrifft, kann nur von Fall zu Fall entschieden werden.

Zu Nr. 35**22. Mitarbeit im elterlichen Betrieb**

Weicht das vom Antragsteller angegebene Entgelt für einen Angehörigen, der zu seinem Haushalt gehört und der in seinem Betrieb arbeitet, wesentlich von dem Lohn ab, der für andere Angestellte bei gleicher Tätigkeit gewährt wird, so ist von dem Lohn auszugehen, den der Antragsteller bei der Einkommenssteuer für seinen Angehörigen angibt. Wird der Antragsteller nicht zur Einkommensteuer veranlagt, so ist bei der Ermittlung des Einkommens des Angehörigen mindestens von den Sachleistungen (Ernährung, Kleidung, Wohnung und ähnlichem — vgl. Erläuterung Nr. 27 „Sachbezüge“) zuzüglich des evtl. gewährten Taschengeldes auszugehen.

23. Rentenerhöhungen nach dem Rentenanpassungsgesetz

Nach verschiedenen Rentenanpassungsgesetzen — so zuletzt nach dem Sechsten Anpassungsgesetz (6. RAG) v. 21. Dezember 1963 (BGB. I S. 1008) — bleiben die betreffenden Rentenerhöhungsbeträge für die Monate Januar bis einschließlich Mai bei der Ermittlung des Einkommens, das der Berechnung der Miet- oder Lastenbeihilfe zugrunde zu legen ist, unberücksichtigt. Die Rentenerhöhung ist für das betreffende Jahr deshalb erst

vom 1. Juni an zu berücksichtigen, soweit durch die Erhöhung vom 1. Juni an das Jahreseinkommen um mehr als 5 v. H. erhöht wird.

24. Wehrsold-Übungsgeld

Der Wehrsold ist bei der Ermittlung des Einkommens nicht zu berücksichtigen.

Das Übungsgeld wird verheirateten Bundeswehrangehörigen und den über 25 Jahre alten Bundeswehrangehörigen zum Ausgleich für Verdienstausschlag gewährt. Es ist daher in voller Höhe zu berücksichtigen.

25. Trennungsentschädigung

Trennungsentschädigungen, die z. B. einem Beamten oder einem Bundeswehrangehörigen für die von seiner zurückgebliebenen Familie bewohnte Wohnung gewährt werden, bleiben bei der Ermittlung des Einkommens außer Betracht, da sie nicht zur Deckung des Lebensunterhalts der Familie, sondern zum Ausgleich zusätzlicher Kosten bestimmt sind und ihre Berücksichtigung daher unbillig wäre (vgl. Nr. 39 Ziff. 1 MuLB).

26. Ausbildungsbeihilfen als Darlehen

Ausbildungsbeihilfen, die darlehensweise gegeben werden, sind kein Einkommen im Sinne der Nr. 35 MuLB.

27. Sachbezüge

Als Werte für die Sachbezüge gelten die jeweils vom Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen bekanntgegebenen Werte. Z. Z. gilt die „Bekanntmachung über die Bewertung der Sachbezüge beim Steuerabzug vom Arbeitslohn für die Zeit ab 1. 1. 1961“, veröffentlicht im Bundessteuerblatt 1961, Teil II, S. 51.

Über die für Deputate im Bergbau anzurechnenden Geldwerte sind von den Oberfinanzdirektionen des Landes Nordrhein-Westfalen besondere Anweisungen herausgegeben worden. In Zweifelsfällen empfiehlt sich, beim zuständigen Finanzamt nachzufragen.

Zu Nr. 36 Abs. 1**28. Verspäteter Einkommensnachweis**

Der Ermittlung des Jahreseinkommens ist auch dann der doppelte Betrag der Einnahmen in den letzten 6 Monaten vor der Stellung des Antrages auf Bewilligung der Miet- oder Lastenbeihilfe zugrunde zu legen, wenn der Nachweis über das Einkommen in den letzten 6 Monaten erst später erbracht werden kann, z. B. bei Großbetrieben mit zentraler Lohnbuchhaltung. In Härtefällen ist lediglich eine vorläufige Bewilligung gemäß Nr. 66 Abs. 4 MuLB möglich.

29. Weihnachtsgelder, Urlaubsgelder usw.

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist hinsichtlich der Weihnachtsgelder, Urlaubsgelder, zusätzlichen Monatsgehälter und ähnlicher Bezüge wie folgt zu verfahren:

- Sind die vorgenannten Einnahmen in den letzten 6 Monaten vor Stellung des Antrags erzielt worden, so sind diese nicht den Einnahmen der letzten 6 Monate, sondern den **Jahresbruttoeinnahmen** zuzuschlagen.
- Sind Einnahmen der vorgenannten Art in den letzten 6 Monaten vor Stellung des Antrags nicht erzielt worden, jedoch im Laufe des Beihilfezeitraums zu erwarten, z. B. auf Grund tariflicher Vereinbarung, so sind sie gleichfalls den **Jahresbruttoeinnahmen** zuzuschlagen.
- Sind die vorgenannten Einnahmen in den letzten 6 Monaten vor Antragstellung nicht erzielt worden und ist mit solchen Einnahmen auch im Laufe des Beihilfezeitraumes nicht zu rechnen, so ist der Antragsteller gem. Nr. 62 verpflichtet, eventuelle Änderungen der Einnahmen anzuzeigen, wenn diese über 5% des der Bewilligung der Beihilfe zugrunde gelegten Einkommens hinausgehen.

Zu Nr. 36 Abs. 2 Buchst. a**30. Erheblich schwankende Einnahmen**

Wenn die Einnahmen eines Kalenderjahres erheblichen Schwankungen unterliegen, so kann abweichend von der Regelung der Nr. 36 Abs. 1 MuLB das Jahreseinkommen auch durch Zugrundelegung der Einnahmen des letzten Kalenderjahres vor der Antragstellung gebildet werden. Durch dieses Verfahren ergeben sich jedoch um so größere Zeiträume zwischen dem Kalenderjahr, das der Berechnung des Einkommens zugrunde gelegt wird, und dem Zeitpunkt der Bewilligung der Beihilfe, je mehr ein Antrag auf Bewilligung einer Miet- oder Lastenbeihilfe am Ende eines Kalenderjahres gestellt wird. Das zugrunde gelegte Einkommen entspricht dann häufig nicht mehr dem Einkommen, das dem Antragsteller tatsächlich kurz vor oder nach der Antragstellung zur Verfügung gestanden hat oder zur Verfügung steht. In solchen Fällen kann deshalb auch vom Einkommen der letzten 12 Monate vor **Antragstellung** ausgegangen werden. Das Verfahren ist im Hinblick auf Nr. 36 Abs. 2 Buchst. c MuLB zulässig, wenn bei der Entscheidung über den Antrag auf Gewährung einer Miet- oder Lastenbeihilfe zu erwarten ist, daß das Jahreseinkommen im Beihilfezeitraum von dem nach Abs. 1 und Abs. 2 Buchst. a) und b) ermittelten Jahreseinkommen abweicht. Das in den letzten 12 Monaten vor Antragstellung erzielte Jahreseinkommen ist dann das zu erwartende Einkommen im Sinne der Nr. 36 Abs. 2 Buchst. c).

Zu Nr. 36 Abs. 2 Buchst. b**31. Nicht selbständig Tätige, die zur Einkommensteuer veranlagt werden**

Bei nicht selbständig Tätigen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, z. B. weil sie ein Eigenheim errichtet haben und die Steuervergünstigung des § 7 b EStG in Anspruch nehmen, ist grundsätzlich zunächst vom lohnsteuerpflichtigen Einkommen auszugehen; die Einkünfte aus anderen Einkunftsarten sind gesondert zu berücksichtigen.

Zu Nr. 36 Abs. 2 Buchst. c**32. Vorläufiger Rentenbescheid**

Liegt bei Rentenempfängern im Zeitpunkt der Bewilligung der Beihilfe nur ein vorläufiger Rentenbescheid vor, so ist bei der Berechnung der Beihilfe zunächst von dem vorläufigen Rentenbescheid auszugehen. Im Bewilligungsbescheid ist jedoch im Hinblick auf Nr. 72 Abs. 1 MuLB der Vorbehalt zu machen, daß die Beihilfe endgültig auf Grund des endgültigen Rentenbescheides festgesetzt wird und daß überzahlte Beträge zurückzuzahlen sind oder mit künftigen Beihilfezahlungen verrechnet werden. Ohne einen solchen Vorbehalt wäre der Beihilfeempfänger bei rückwirkender endgültiger Festsetzung der Rente nicht verpflichtet, evtl. überzahlte Beträge zurückzuzahlen, weil die Bewilligungsbehörde mit einer möglichen Erhöhung der Rente rechnen mußte und der Beihilfeempfänger die ungerechtfertigte Gewährung daher nicht zu vertreten hat.

33. Zu erwartende Einkommenserhöhungen

Bei im Bewilligungszeitraum zu erwartenden **und bereits bekannten Einkommenserhöhungen** (z. B. Gehaltserhöhung zu einem bestimmten Zeitpunkt) ist bei der Bewilligung der Beihilfe vom Durchschnittseinkommen des Beihilfezeitraumes auszugehen.

34. Neufestsetzung der Beihilfe wegen Einkommenserhöhung

Hat ein Beihilfeempfänger mit monatlich gleichem Einkommen (Beamter, Angestellter) angezeigt, daß sich sein Einkommen erhöht hat, so ist von dem zu erwartenden Jahreseinkommen auszugehen.

Zu Nr. 39 Ziff. 1**35. Ehegattenzuschlag bei KB-Renten**

Das Bundesversorgungsgesetz unterscheidet 3 Hauptarten von Renten, nämlich Grundrenten, Ausgleichsrenten und Berufsschadenausgleichsrenten. Die beiden letztgenannten Rentenarten dienen der Deckung des allgemeinen Lebensbedarfs der Familie und sind daher bei der Berechnung des Einkommens zu berücksichtigen. Im Rahmen der Ausgleichsrente können u. U. Ehegattenzuschläge gewährt werden. Sie sind daher gleichfalls beim Einkommen zu berücksichtigen.

Zu Nr. 39 Ziff. 4**36. Berücksichtigungsfähiges Kindergeld**

Wenn kein Anspruch nach der Kindergeldgesetzgebung besteht, bleiben bei der Ermittlung des Jahreseinkommens gesetzliche und tarifliche Kinderzulagen zu Löhnen, Gehältern und Renten sowie vergleichbare Leistungen außer Betracht, jedoch nur **für das Kind und bis zu der Höhe**, wie sie bei sinngemäßer Anwendung der Kindergeldgesetzgebung zu berücksichtigen wären. Ist also die Kinderzulage höher als das bei Anwendung der Kindergeldgesetzgebung in Betracht kommende Kindergeld, so ist nur die Kinderzulage in Höhe des Kindergeldes nach der Kindergeldgesetzgebung außer Betracht zu lassen. Ist jedoch die Kinderzulage niedriger als das Kindergeld nach der Kindergeldgesetzgebung, so darf nur die tatsächlich gezahlte Kinderzulage bei den Einnahmen unberücksichtigt bleiben. Dabei ist die Kinderzulage für jedes einzelne Kind gesondert zu berücksichtigen und nicht etwa dergestalt, daß das Kindergeld für alle Kinder zusammengefaßt und der sich so ergebende Betrag dem sich nach der Kindergeldgesetzgebung ergebenden Betrag gegenübergestellt wird.

Beim zweiten Kind darf das Kindergeld in der nach der Kindergeldgesetzgebung vorgesehenen Höhe nur berücksichtigt werden, wenn das Einkommen der beiden Ehegatten z. Z. nicht über 600,— DM monatlich liegt (vgl. RdErl. vom 31. 10. 1963 Abschn. I Ziff. 1).

37. Unterhaltsleistungen

Unterhaltsleistungen, die für aus einer früheren Ehe stammende Kinder oder uneheliche Kinder gezahlt werden, sind begrifflich Unterhaltszuschüsse, ohne Rücksicht darauf, aus welchen Quellen sie seitens des Gebers gewährt werden. Sie sind deshalb auch nicht beim Empfänger als dem Kindergeld vergleichbare Leistungen anzusehen.

Zu Nr. 39 Ziff. 5**38. Erziehungs-, Ausbildungs- und Fortbildungsbeihilfen**

Wenn bekannt ist, wie sich die Erziehungs-, Ausbildungs- und Fortbildungsbeihilfen aufgliedern, und zwar in denjenigen Teil, der zur Deckung des Lebensunterhalts gewährt wird und in denjenigen Teil, der den eigentlichen Erziehungs-, Ausbildungs- und Fortbildungszwecken dient, so kommt das in Nr. 39 Ziff. 5 zweiter Satzteil MuLB angeordnete Verfahren nicht zur Anwendung. Das gilt z. B. für die Beihilfen auf Grund der Richtlinien des Bundesministers für Arbeit und Sozialordnung über die Vergabe von Beihilfen zur beruflichen Fortbildung der unselbständigen Mittelschichten (Individuelles Förderungsprogramm) vom 18. 12. 1963 (Bundesanzeiger 1963 Nr. 239). Diese Beihilfen gliedern sich in

- a) Zuschüsse zur Krankenversicherung (Nr. 14 der Richtlinien),
- b) Zuschüsse zu den Lehrgangsgebühren (Nr. 15 der Richtlinien),
- c) Zuschüsse zu den Fahrtkosten (Nr. 16 der Richtlinien),
- d) Zuschüsse zum Lebensunterhalt (Nr. 13 der Richtlinien).

Bei den genannten Beihilfen sind also lediglich die unter d) aufgeführten Zuschüsse für den Lebensunterhalt dem Einkommen zuzuschlagen.

39. Erziehungs-, Ausbildungs- und Fortbildungsbeihilfen aus mehreren Quellen

Bezieht ein Angehöriger aus mehreren Quellen Erziehungs-, Ausbildungs- oder Fortbildungsbeihilfen, so sind alle Beihilfen zusammenzurechnen. Wenn der Nachweis des Anteils, der für den Lebensunterhalt gewährt wird, nicht erbracht werden kann, so gilt Nr. 39 Ziff. 5 zweiter Satzteil MuLB entsprechend für die gesamten Beihilfen.

40. Lehrlingsvergütungen

Lehrlingsvergütungen haben sowohl Entgeltcharakter aus der nicht selbstständigen Tätigkeit des Lehrlings heraus als auch Erziehungsbeihilfencharakter. Wegen des Mischcharakters ist wie folgt zu verfahren:

Von der Lehrlingsvergütung ist zunächst ein Pauschbetrag von höchstens 50 DM monatlich als Erziehungsbeihilfe abzusetzen. Von dem verbleibenden Betrag, der Einnahmen aus nicht selbstständiger Tätigkeit darstellt, sind alsdann 47,— DM für Werbungskosten und von dem verbleibenden Rest 15% für Steuern und Versicherungen abzuziehen.

41. Studienbeihilfen

Bei Studienbeihilfen nach dem Honnefer Modell ist nach der in Nr. 39 Ziff. 5 MuLB getroffenen Regelung zu verfahren, soweit die Beihilfe als verlorener Zuschuß gewährt wird.

Zu Nr. 39 Ziff. 11**42. Unkostenerstattung**

Leistungen eines Arbeitgebers an den Arbeitnehmer zur Erstattung bestimmter Auslagen sind bei der Einkommensermittlung zu berücksichtigen, auch wenn sie begrifflich zu den Werbungskosten gehören.

Beispiel:

Fahrgeldvergütung des Arbeitgebers 60,— DM, tatsächliche Fahrgeldausgaben des Arbeitnehmers 40,— DM.

Die Fahrgeldvergütung in Höhe von 60,— DM ist dem Einkommen zuzuschlagen, die tatsächlichen Fahrgeldausgaben des Arbeitnehmers in Höhe von 40,— DM sind dagegen als Werbungskosten vom Einkommen in Abzug zu bringen.

Zu Nr. 40 Absätze 1 und 2**43. Werbungskosten**

Als Werbungskosten oder Betriebsausgaben sind bei den einzelnen Einnahmearten absetzbar:

- bei den Einnahmen aus nichtselbstständiger Arbeit (Nr. 40 Abs. 2 Sätze 1 und 2 MuLB) die Werbungskostenpauschale von monatlich 47,— DM oder bei Nachweis die höheren Werbungskosten;
- bei den Einnahmen aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb und selbstständiger Arbeit die Betriebsausgaben (vgl. § 4 EStG);
- bei den Einnahmen aus Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung sowie bei Leibrenten, insbesondere bei Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung, der Knappschaftsversicherung, der gesetzlichen Unfallversicherung und auf Grund eines privaten Lebensversicherungsvertrages und ferner bei sonstigen Einnahmen die nachgewiesenen Werbungskosten.

Auf die in Nr. 40 Abs. 2 Satz 2 MuLB durch diesen RdErlaß eingetretene Änderung hinsichtlich der Berücksichtigung von Werbungskosten bei Einnahmen aus nichtselbstständiger Arbeit wird hingewiesen. Diese Änderung ist notwendig geworden, weil § 21 Abs. 2 WoBeiG ausdrücklich auf den § 9 a Nr. 1 des Einkommenssteuergesetzes Bezug nimmt, während die Verordnung über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen (MuLDV) in der Fassung vom 22. 3. 1962 die Werbungskostenpauschale bei Einnahmen aus nichtselbstständiger Arbeit nur bei Einnahmen aus nichtselbstständiger Arbeit — also ohne Bezugnahme auf das EStG — zuließ.

44. Unterhaltsleistungen

Unterhaltsleistungen an nicht im Haushalt lebende eheliche und uneheliche Kinder gehören nach dem Einkommensteuerrecht begrifflich zu den außergewöhnlichen Belastungen. Solche Belastungen gehören aber nicht zu den in Nr. 40 MuLB aufgeführten absetzbaren Beträgen.

Zu Nr. 40 Abs. 4**45. Pauschale für Steuern und Versicherungsbeiträge**

Von den Einnahmen sind pauschal 15% für Steuern und Versicherungen abzusetzen, einerlei ob der Einkommensbezieher keine, geringere oder höhere Steuern oder Versicherungen bezahlt.

Über den Pauschalsatz von 15% hinaus dürfen Sonderausgaben (§§ 10 bis 10 d EStG) sowie Aufwendungen für außergewöhnliche Belastung, wie Krankheit, Diät, unterstützungsbedürftige Familienangehörige (§§ 33 und 33 a EStG), nicht berücksichtigt werden.

Zu Nr. 42 Abs. 1**46. Berücksichtigung des Freibetrages bei mehreren verdienenden Familienmitgliedern**

Der Freibetrag nach Nr. 42 MuLB wird vom **Gesamtbetrag der Jahreseinkommen** der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder oder bei Alleinstehenden oder Alleinverdienern von deren Jahreseinkommen abgezogen (vgl. Nr. 34 Abs. 1 MuLB). Der volle Freibetrag wird also auch berücksichtigt, wenn das Jahreseinkommen eines Familienmitglieds, dem der Freibetrag zusteht, niedriger als 1 200,— DM ist. Entscheidend ist lediglich, **ob** das Jahreseinkommen des Flüchtlings oder Aussiedlers bei der Ermittlung des Familieneinkommens berücksichtigt wird, es ist aber unbeachtlich, **in welcher Höhe** es berücksichtigt wird.

Auf Grund der Nr. 34 Abs. 1 MuLB in Verbindung mit Nr. 42 Abs. 1 Satz 2 MuLB ist es danach also möglich, daß sich das Familieneinkommen durch eine Massierung der Freibeträge nach Nr. 42 MuLB auf 0,00 DM reduziert. Im Falle eines solchen rechnerischen Nullbetrages wird der Berechnung der tragbaren Miete oder Belastung die erste Einkommensgruppe in der Tabelle der Nr. 51 Abs. 1 MuLB zugrunde gelegt.

Zu Nr. 42 Abs. 3**47. Beginn der Vier-Jahres-Frist**

Der in Abs. 3 genannte Zeitraum von 4 Jahren beginnt mit dem ersten Antrag, der nach dem 1. 11. 1963 nach Maßgabe der MuLB 1963 gestellt worden ist.

Zu Nr. 43**48. Persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse**

Einem Antragsteller kann nicht schon deshalb nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen zugemutet werden, die volle Miete oder Belastung aufzubringen, weil die außer Betracht bleibenden Einnahmen nach Nr. 39 MuLB und die absetzbaren Beträge nach Nr. 40 MuLB das tatsächliche Einkommen so vermindern, daß nur noch anrechenbare Einnahmen in ganz geringer Höhe übrigbleiben, oder weil der Antragsteller eine Rente hat kapitalisieren lassen und das Einkommen deshalb niedrig ist.

Eine Beihilfe wäre nach Nr. 43 MuLB etwa in folgenden Fällen zu versagen:

- ein Antragsteller hat bilanzmäßig kein oder nur ein geringfügiges Einkommen, wobei er aber offenbar gemessen an dem Lebensstand der Familie ein wesentlich höheres — wenn auch nicht steuerpflichtiges — Einkommen haben muß (aufwendige Wohnung, Hauspersonal, aufwendiger Kraftwagen und ähnliches);
- ein Antragsteller weigert sich ohne Grund, eine zumutbare Arbeit aufzunehmen.

Einem Antragsteller kann dagegen nicht entgegengehalten werden, daß sein Einkommen deshalb niedrig ist, weil er eine Rente hat kapitalisieren lassen.

Zu Nr. 44 Abs. 3**49. Einsatz und Verwertung von Vermögen**

In Absatz 3 ist nur beispielhaft eine Reihe von Fällen aufgeführt, in denen der Einsatz oder die Verwertung von Vermögen unzumutbar ist. Das bedeutet jedoch nicht, daß daneben nicht auch noch in anderen Fällen überschießendes Vermögen als nicht zumutbar für die Aufbringung der Miete angesehen werden kann. Bei Vorliegen besonderer Umstände (z. B. Alterssicherung) können über die in Abs. 3 Ziff. 7 genannten Beträge hinaus weitere Vermögensteile unberücksichtigt bleiben.

Ist überschießendes Vermögen vorhanden, dessen Einsatz oder Verwertung zur Aufbringung der Miete oder Belastung als zumutbar angesehen wird, so darf das überschießende Vermögen nur in der Weise berücksichtigt werden, daß daraus unmittelbar die Miete oder Belastung getragen wird.

Zu Nr. 48**50. Inanspruchnahme von Sozialhilfe oder Kriegsofopferfürsorge**

Der Antragsteller kann selbst entscheiden, ob er Sozialhilfe bzw. Kriegsofopferfürsorge oder Miet- bzw. Lastenbeihilfe in Anspruch nehmen will.

Die Beihilfe ist zu versagen, wenn die Miete oder Belastung auch nur **teilweise** aus Mitteln der Sozialhilfe oder der Kriegsofopferfürsorge getragen wird. Das ist stets der Fall, wenn in den Leistungen der Sozialhilfe oder der Kriegsofopferfürsorge Lebensunterhalt enthalten ist (Regelsatz zuzüglich Miete oder Belastung).

Die Beihilfe ist nicht zu versagen, wenn die Sozialhilfe oder Kriegsofopferfürsorge nur für einen **Mehrbedarf** gewährt wird, da hierin keine Miet- oder Belastungsanteile enthalten sind.

Zu Nr. 49**51. Voraussetzungen für die Versagung**

Eine Mietbeihilfe darf nur dann versagt werden, wenn **ohne triftigen Grund** die bisherige Wohnung aufgegeben und eine neue Wohnung bezogen worden ist, die bei Begründung des Mietverhältnisses anders als die bisherige Wohnung den wirtschaftlichen Verhältnissen der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder offenbar nicht entspricht. Beide Voraussetzungen müssen vorliegen: ist auch nur **ein** Tatbestandsmerkmal nicht gegeben, so kann die Versagung der Beihilfe nicht auf Nr. 49 MuLB gestützt werden.

Nr. 49 Abs. 1 Satz 2 MuLB führt als triftigen Grund nur einen Fall beispielhaft an. Darüber hinaus kommen aber auch andere triftige Gründe in Betracht, z. B. wenn eine unterbelegte Wohnung zugunsten eines größeren Haushalts aufgegeben und eine der Familiengröße entsprechend kleinere, aber teurere Wohnung bezogen wird oder wenn ein Antragsteller seine bisherige Wohnung, die mit öffentlichen Mitteln gefördert ist, im Zuge einer kommunalen Umsetzungsaktion aufgegeben und eine teurere Wohnung (steuerbegünstigt oder freifinanziert) bezogen hat, weil sein Einkommen über die Grenze des § 25 II. WoBauG gestiegen ist.

Ein triftiger Grund zum Verlassen der bisherigen Wohnung wird grundsätzlich bei Vorliegen eines Räumungsurteils angenommen werden können, es sei denn, daß der Mieter offensichtlich dieses Räumungsurteil selbst verschuldet oder herbeigeführt hat. Das gleiche gilt bei Verlassen der bisherigen Wohnung auf Grund einer Kündigung in weißen Kreisen sowie in schwarzen Kreisen in den Fällen, in denen die Wohnung nicht dem Mieterschutz unterliegt.

Zu Nr. 49 Abs. 1**52. Prüfung der Voraussetzungen**

Die Prüfung, ob die bisherige Wohnung den wirtschaftlichen Verhältnissen der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder entsprochen hat, soll nur durchgeführt werden, wenn die Wohnung innerhalb der letzten 3 Jahre vor erstmaliger Antragstellung bezogen worden ist.

Zu Nr. 49 Abs. 2**53. Verweis auf eine andere Wohnung**

Die Miete für die Ersatzwohnung muß sich im Rahmen der tragbaren Miete (Nr. 51 Abs. 1 MuLB) halten. Ein Antragsteller darf nicht auf eine Ersatzwohnung verwiesen werden, deren Miete ebenfalls über der tragbaren Miete liegt.

Zu Nr. 50 Abs. 1**54. Begriff der Miete**

Bei den Obergrenzen für die Miete handelt es sich um die Miete im Sinne der Nr. 52 MuLB, d. h. in den Obergrenzen sind Umlagen, Zuschläge und Vergütungen enthalten, soweit sie nicht nach Nr. 50 Abs. 2 MuLB außer Betracht bleiben.

Zu Nr. 50 Abs. 2 und 3**55. Nichtanwendung der Obergrenzen**

Die in Absatz 1 aufgeführten Obergrenzen sind bei Wohnraum der in Absätzen 2 und 3 genannten Art nicht anzuwenden. In diesen Fällen gilt als Obergrenze in schwarzen Kreisen die preisrechtlich zulässige Miete oder die preisgebundene Untermiete bzw. bei öffentlich geförderten Mietwohnungen in weißen Kreisen die nach § 3 Bindungsgesetz zulässige oder genehmigte Miete. Bei dem genannten Wohnraum können danach die zulässigen Mieten über den sonst vorgesehenen Obergrenzen liegen und damit der Beihilfeberechnung zugrunde gelegt werden. Solche höheren Mieten können sich bei öffentlich geförderten Wohnungen insbesondere ergeben:

- a) Durch Erhöhung der Aufwendungen nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel, die vom Bauherrn nicht zu vertreten sind (§ 72 Abs. 5 II. WoBauG - § 3 Abs. 4 BindG),
- b) dadurch, daß nicht die Durchschnittsmiete, sondern die auf dieser Grundlage gebildete Einzelmiete maßgeblich ist,
- c) durch den Wegfall von Aufwendungsbeihilfen (§ 72 Abs. 5 II. WoBauG - § 3 Abs. 4 BindG in Verbindung mit § 18 Abs. 2 Satz 2 II. BVO).

56. Zulässige Einzelmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Bei der Bewilligung einer Mietbeihilfe im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist zu prüfen, ob die zugrunde gelegte Einzelmiete noch in einem vertretbaren Maße von der Durchschnittsmiete nach oben abweicht. Erscheint die Abweichung von der bei der Bewilligung des öffentlichen Baudarlebens zugrunde gelegten Durchschnittsmiete nicht gerechtfertigt, so hat die für die Bewilligung von Mietbeihilfen zuständige Stelle sich mit der für die Bewilligung des öffentlichen Baudarlebens zuständigen Stelle bzw. mit der nach § 3 Bindungsgesetz zuständigen Stelle zwecks Feststellung der Angemessenheit der Einzelmiete in Verbindung zu setzen.

Zu Nr. 50 Abs. 3**57. Zugelassene Miete**

Zugelassen ist im Sinne von „zulässig“ zu verstehen. Der Berechnung einer Beihilfe ist also nicht nur die nach § 3 Abs. 1 und 3 Bindungsgesetz (BindG) im Zulassungsverfahren zugelassene Miete zugrunde zu legen, sondern auch eine Miete nach § 3 Abs. 2 BindG oder eine Miete, der nach Maßgabe des § 3 Abs. 4 BindG zugestimmt worden ist.

Die Zulassung einer Miete gemäß § 3 Abs. 1, 3 u. 4 BindG ermöglicht es dem Vermieter, im Verhältnis zu seinen Mietern diese Mieterhöhung geltend zu machen. Rechtsgrundlage für die Erhöhung der Miete bei laufenden Mietverträgen sind § 3 Abs. 1 der Verordnung über die angemessen erhöhte Miete nach der Mietpreisfreigabe vom 25. 7. 1963 (BGBl. I S. 532) sowie die Bestimmungen des § 18 I. BMG, die nach § 17 II. BMG, auf die Dauer von einem Jahr nach der Mietpreisfreigabe weiter Geltung haben.

Nach § 18 I. BMG. muß die Mieterhöhungserklärung des Vermieters schriftlich, unter Angabe des Rechtsgrundes und der Berechnung erfolgen. Als „Angabe der Berechnung“ ist für das Mietbeihilfeverfahren der Hinweis auf die Zulassung gemäß § 3 Abs. 1 u. 3 bzw. die Zustimmung gemäß § 3 Abs. 4 BindG als ausreichend zu betrachten. Die Mieterhöhung wirkt nach § 18 I. BMG. vom Ersten des folgenden Monats ab, wenn sie bis zum 15. des Vormonats dem Mieter zugegangen ist. Ist die Mieterhöhungserklärung des Vermieters nach dem 15. eines Monats dem Mieter zugegangen, so wirkt sie erst vom Ersten des übernächsten Monats ab.

Ist in dem Mietvertrag eine sogenannte Gleitklausel vereinbart, nach der Mieterhöhungen von ihrer rechtlichen Zulässigkeit ab wirken, braucht der Vermieter die Monatsfrist nach § 18 I. BMG. nicht abzuwarten, sondern kann die Mieterhöhung vom Zeitpunkt des Zulassungsbescheides nach § 3 Abs. 1 BindG bzw. der Zustimmungserklärung nach § 3 Abs. 4 BindG und bei Altbauwohnungen vom Inkrafttreten der Verordnung über die angemessen erhöhte Miete nach der Mietpreisfreigabe vom 25. 7. 1963 an fordern. Hat in den Fällen des § 3 Abs. 4 BindG die für die Zustimmung zuständige Stelle innerhalb der 2-Wochen-Frist des § 3 Abs. 4 BindG eine Äußerung nicht abgegeben, so gilt die Zustimmung zur Erhöhung nach Ablauf dieser 2-Wochen-Frist als erteilt.

Zu Nr. 52 Abs. 1

58. Wassergeld

Das Wassergeld ist entweder als Pauschbetrag in der Miete enthalten oder es wird neben der Einzelmiete als Umlage erhoben. Wird das Wassergeld im Wege der Umlage erhoben, steht jedoch bei Beantragung der Beihilfe das Wassergeld der Höhe nach noch nicht fest (z. B. bei erstmaligem Bezug einer Wohnung) oder ist das Wassergeld unangemessen hoch, so sind Erfahrungswerte vergleichbarer Bauten unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße und der Personenzahl heranzuziehen. Wird das Wassergeld nachträglich nach dem tatsächlichen und angemessenen Verbrauch anteilig als Umlage neben der Miete erhoben, so ist der Betrag des letzten Kalenderjahres der Beihilferechnung zugrunde zu legen.

Zu Nr. 52 Abs. 2

59. Waschautomaten

Außer Betracht bleibt auch die Vergütung für Waschautomaten, die nicht als Einrichtungsgegenstände einer Wohnung, sondern als Gemeinschaftseinrichtung zur Verfügung stehen.

Zu Nr. 54

60. Jährliche Lastenberechnung

Der Berechnung einer Lastenbeihilfe wird die Lastenberechnung zugrunde gelegt, die sich aus der **jährlichen Belastung** ergibt.

Daraus ergibt sich, daß stets von der tatsächlichen Belastung auszugehen ist und nicht etwa von der Belastung, wie sie sich aus der Lastenberechnung ergibt, die bei der Bewilligung des öffentlichen Baudarlehnens zugrunde gelegen hat. Die tatsächliche Belastung kann z. B. von der Lastenberechnung, die bei der Bewilligung des öffentlichen Baudarlehnens zugrunde gelegen hat, abweichen, wenn in den ersten Monaten nach Bezug eines Familienheims der Kapitaldienst noch nicht in vollem Umfang eingesetzt hat.

Die jährliche Lastenberechnung ist nach den jeweils geltenden Vorschriften (MuLDV bzw. II. BVO) zu ermitteln.

61. Garagen

Der Mietwert eigengenutzter Garagen und die Miete für vermietete Garagen ist bei der Ermittlung der Lastenbeihilfe nach § 73 II. WoBauG in der Lastenberechnung von der Gesamtbelastung abzusetzen, dagegen nicht beim Einkommen zu berücksichtigen. Im Gegensatz dazu ist bei der Ermittlung der Lastenbeihilfe nach § 10 MuLG oder nach dem Wohnbeihilfegesetz der Mietwert bzw. die Miete nicht in der Lastenberechnung, sondern bei der Ermittlung des Einkommens zu berücksichtigen.

62. Nutzungsentgelt

Das bei Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen bis zur Auflassung vereinbarte Nutzungsentgelt kann der Berechnung der Lastenbeihilfe zugrunde gelegt werden, wenn es die nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelte Belastung nicht übersteigt. Übersteigt das Nutzungsentgelt die nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelte Belastung, so ist letztere zugrunde zu legen.

Zu Nr. 54 Buchst. a

63. Keine Pauschalbeträge für Instandhaltung und Verwaltung

Nach § 22 Abs. 4 MuLDV sind Ausgaben für die Instandhaltung die Beträge, die in dem der Antragstellung vorangegangenen Jahr zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der Wohnung tatsächlich **verausgabt werden mußten**, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstandenen baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsmäßig zu beseitigen. Pauschalbeträge für Instandhaltung, wie sie in § 28 II. BVO vorgesehen sind, dürfen nicht angesetzt werden.

Entsprechendes gilt auch für die Ausgaben für die Verwaltung gem. §§ 22 Abs. 2 und 23 Abs. 2 MuLDV.

Zu Nr. 54 b

64. Nachweis der Belastung aus dem Kapitaldienst

In den ersten Jahren nach der Bewilligung des öffentlichen Darlehns kann von der Schlußabrechnung ausgegangen werden. Besteht jedoch Anlaß zu der Annahme, daß z. B. ein angegebener Kapitalmarktzinssatz nicht mehr mit den derzeitigen allgemeinen Kapitalmarktverhältnissen übereinstimmt, so ist der Antragsteller zu einem neuen Nachweis über die Höhe des Kapitalmarktzinssatzes aufzufordern.

Kapitalkosten, die nicht in der Lastenberechnung nach den Grundsätzen der II. BVO enthalten sind und auch nicht enthalten sein dürfen, dürfen bei der Berechnung der Lastenbeihilfe nicht berücksichtigt werden.

Sofern nach Bezug der Wohnung der Kapitaldienst noch nicht in vollem Umfang eingesetzt hat, ist gemäß der Erläuterung Nr. 60 (jährliche Lastenberechnung) zu verfahren.

65. Betriebskosten

Sofern die in § 41 Abs. 3 II. BVO aufgeführten Betriebskosten bei Aufstellung der Lastenberechnung nicht feststehen, kann gem. § 27 Abs. 4 II. BVO ein Erfahrungswert als Pauschbetrag angesetzt werden. Einheitliche Erfahrungswerte für das Land Nordrhein-Westfalen können nicht festgesetzt werden, da örtlich

zu große Unterschiede bestehen. Die Bewilligungsbehörden werden vielmehr eigene Erfahrungswerte unter Berücksichtigung des Personenstandes, der örtlichen Gebühren und anderer in Betracht kommender Gegebenheiten bilden müssen.

66. Instandhaltungskosten

Es dürfen die in § 28 Abs. 2 II. BVO aufgeführten Höchstsätze für Instandhaltungskosten angesetzt werden. Die Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Erläuterungen 1961) vom 13. 7. 1961 sind insoweit bei der Aufstellung der Lastenberechnung im Zusammenhang mit der Gewährung einer Lastenbeihilfe nicht anzuwenden.

Zu Nr. 55 Abs. 1

67. Nachweis der Wohnfläche

Der Antragsteller hat glaubhaft darzutun, daß die im Antrag angegebene Wohnfläche mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmt (z. B. Vorlage des Mietvertrages, einer Bauzeichnung oder anderer Unterlagen). Bestehen Zweifel an der Richtigkeit der Angaben, so sind von der Bewilligungsbehörde weitere geeignet erscheinende Nachprüfungen anzustellen.

Zu Nr. 56

68. Überschreitung der Regelsätze

Die Vorschrift, daß als benötigte Wohnfläche „in der Regel“ eine Wohnfläche mit den in Abs. 1 Ziff. 1 und 2 aufgeführten Sätzen festzusetzen ist, besagt, daß die benötigte Wohnfläche in bestimmten Fällen auch mit einer größeren Fläche zugelassen werden kann, als in Abs. 1 vorgesehen. Diese Ausnahmefälle sind in den Absätzen 2 und 3 erschöpfend aufgeführt. Eine größere benötigte Wohnfläche als in Absatz 1 vorgesehen, darf also z. B. nicht festgesetzt werden, wenn die betreffende Wohnung den Regelsatz nur um einige Quadratmeter überschreitet oder wenn Antragsteller, insbesondere alleinstehende Personen, dartun, daß sie nachweislich keine Wohnung mit einer Wohnfläche bis zu der gemäß Abs. 1 als benötigt anzuerkennenden Wohnfläche erhalten konnten.

Zu Nr. 56 Abs. 2

69. Zusätzlicher Wohnraum

Die Gründe, die die Anerkennung einer zusätzlichen Wohnfläche rechtfertigen, sind ausdrücklich beschränkt auf schwere körperliche oder geistige Behinderung oder Dauererkrankung. Als Nachweis über das Vorliegen dieser Voraussetzungen genügt in der Regel eine ärztliche Bescheinigung; das Attest eines Arztes sollte nur in Zweifelsfällen verlangt werden. Auf jeden Fall muß aus der ärztlichen Bescheinigung auch die Notwendigkeit für einen besonderen Wohnraum hervorgehen. Andere Gründe allein, z. B. Schichtarbeit eines Familienangehörigen, rechtfertigen die Anerkennung eines zusätzlichen Raumes nicht.

Für die Entscheidung der Frage, ob tatsächlich auch ein besonderer Wohnraum vorhanden ist, ist im Einzelfalle zu prüfen, wieviel Räume zur angemessenen Unterbringung des betreffenden Familienhaushaltes (ohne den zusätzlichen Raum) benötigt werden.

Beispiel:

a) Eine Familie bestehend aus den Eltern und zwei heranwachsenden Kindern beiderlei Geschlechts benötigen mindestens eine Küche, einen Wohnraum und drei Schlafräume. Ein besonderer Wohnraum könnte nur anerkannt werden, wenn über die genannten Räume ein weiterer Raum vorhanden ist.

b) Ein alleinstehendes Ehepaar benötigt mindestens eine Wohnküche und einen Schlafraum. Das Vorhandensein eines zusätzlichen Wohnraums könnte nur anerkannt werden, wenn über die beiden genannten Räume hinaus ein weiterer Raum vorhanden ist.

Zu Nr. 59 Abs. 2

70. Zeitpunkt der Antragstellung

Richtet ein Antragsteller irrtümlich den Antrag an eine nicht zuständige behördliche Stelle, so ist der Eingang bei dieser Stelle maßgebend.

Zu Nr. 61 Abs. 2

71. Rückwirkende Gewährung bei Erhöhung der Miete oder Belastung

Bei der rückwirkenden Gewährung einer Beihilfe erstreckt sich die Beihilfe nicht nur auf den Betrag der Erhöhung der Miete oder Belastung, sondern auch auf den untragbaren Teil der Miete oder Belastung.

Zu Nrn. 59 bis 61

72. Dauer der Miet- und Lastenbeihilfen

Auf die Erläuterung in Abschn. I Ziff. 2 des Runderrlasses vom 31. 10. 1963 wird verwiesen.

Zu Nr. 62

73. Anzeige über die Änderung des Einkommens

Auf die Erläuterungen in Abschn. I Ziff. 3 des Runderrlasses vom 31. 10. 1963 wird verwiesen.

Zu Nr. 66 Abs. 2

74. Auskunft über die Berechnung der Beihilfe

Einem Antragsteller darf die genaue Auskunft über die Berechnung der Beihilfe im Hinblick auf den Rechtsanspruch, den er auf Gewährung der Beihilfe hat, nicht versagt werden, wenn er eine solche Auskunft verlangt.

Zu Nr. 70

75. Form der Antragstellung

Der Antrag auf Weitergewährung einer Beihilfe kann formlos gestellt werden, wenn der Antragsteller erklärt, daß sämtliche bisherigen Voraussetzungen weiterhin gegeben sind.

Zu Nr. 71**76. Entziehung bei Zweckentfremdung der Beihilfe**

Eine Beihilfe kann entzogen werden, wenn sie ihrem Zweck entfremdet verwendet wird (z. B. Mieter zahlt keine Miete, Eigenheimer zahlt keine fälligen Annuitäten). Die Entziehung ist dabei auf § 1 Abs. 1 WoBeiG zu stützen, wonach der Zweck einer Wohnbeihilfe darin besteht, dem Inhaber von Wohnraum zur Vermeidung sozialer Härten ein Mindestmaß an Wohnraum wirtschaftlich zu sichern. Dieses Ziel wird nicht erreicht, wenn der Beihilfeempfänger die Beihilfe zu anderen Zwecken als zur Aufbringung der Miete bzw. der Belastung verwendet.

Zu Nr. 71 Abs. 1**77. Methode der Einkommensermittlung bei Einkommenserhöhung**

Auf die Erläuterungen Nrn. 33 und 34 wird verwiesen.

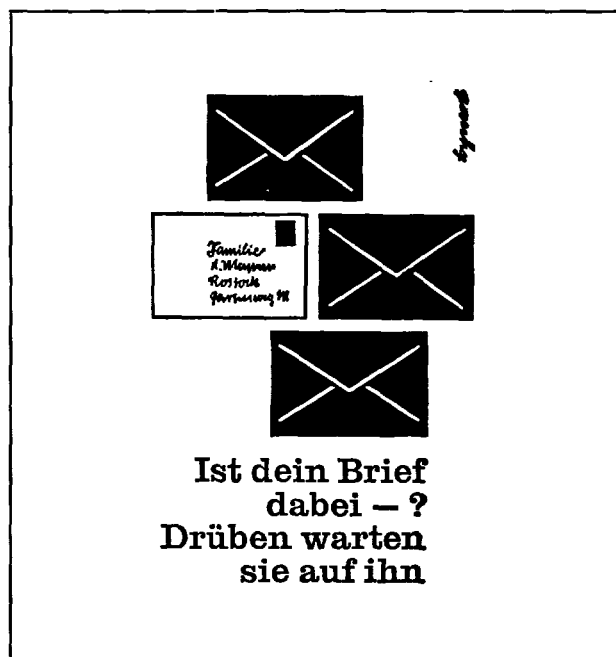
Zu Nr. 72 Abs. 3**78. Aufrechnung des Rückzahlungsanspruchs**

Die Aufrechnung von Rückzahlungsansprüchen gegen einen Anspruch auf künftige Miet- oder Lastenbeihilfen kommt nur im Verhältnis Beihilfeempfänger — Bewilligungsbehörde in Betracht, Abschn. II Ziff. 5 des Runderlasses v. 10. 12. 1962 (n. v.) — III B 3 Nr. 3590/62 — betr. Miet- und Lastenbeihilfen (Mittelanforderung; Kostenerstattung) regelt lediglich die Verrechnung solcher Rückzahlungen im Verhältnis Bewilligungsbehörde — Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen.

Zu Nr. 73**79. Übergangsregelung**

Auf die Erläuterungen in Abschn. I Ziff. 4 des RdErl. v. 31. 10. 1963 wird verwiesen.

— MBl. NW. 1964 S. 983.



Einzelpreis dieser Nummer 1,40 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,25 DM) auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)

In der Regel sind nur noch die Nummern des laufenden und des vorhergehenden Jahrgangs lieferbar.

Wenn nicht innerhalb von acht Tagen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen.

Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Mannesmannufer 1 a. 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 13,45 DM, Ausgabe B 14,65 DM.