

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

16. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 17. Oktober 1963	Nummer 132
--------------	--	------------

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	9. 10. 1963	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung und der Mietpreisbindungen für Wohnraum	1752
238	3. 10. 1963	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Aussstellung von Bescheinigungen gemäß § 2 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen	1756
203011		Berichtigung zum RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 20. 9. 1963 (MBl. NW. S. 1703; SMBL. NW. 203011) Ausbildungs- und Prüfungsordnung für Landkartentechnikerlehrlinge im Lande Nordrhein-Westfalen	1758

Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung und der Mietpreisbindungen für Wohnraum

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 9. 10. 1963 — Z B 2 6.5

Durch eine in Vorbereitung befindliche Verordnung wird die Landesregierung entsprechend den im Bezug zu a) und b) angeführten Bundesgesetzen die Wohnraumbewirtschaftung und die Mietpreisbindung für Wohnraum in den Kreisen aufheben, deren Wohnungsdefizit nach den Feststellungen des Statistischen Landesamtes am 31. 12. 1962 unter 3% lag. In dieser Verordnung werden auch die Ausnahmeregelungen getroffen, die sich auf Grund des § 3 dd des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes und des § 15 des Zweiten Bundesmietengesetzes ergeben. Auf die bereits erlassene Verordnung der Landesregierung zur Regelung der Zuständigkeiten nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen v. 17. September 1963 (GV. NW. S. 302; SGV. NW. 233) und die Siebente Durchführungsverordnung zum Gesetz zur Neuordnung der Wohnungsbauförderung — 7. DV. — WoBauföNG v. 9. Januar 1963 (GV. NW. S. 103; SGV. NW. 237) wird ergänzend hingewiesen. Zur Vorbereitung und Durchführung der Verwaltungsaufgaben, die sich bei Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung und der Mietpreisbindungen ergeben, gebe ich folgendes bekannt:

I. Betreuung der Wohnungssuchenden

1. Nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung besteht für die Gemeindebehörden weiterhin die Verpflichtung zu einer „Aufsicht über das Wohnungswesen als Gemeindeangelegenheit“. Diese Verpflichtung ergibt sich aus Art. 6 § 1 des Preußischen Wohnungsgesetzes v. 28. März 1918, das insoweit durch das Gesetz zur Bereinigung des in Nordrhein-Westfalen geltenden Preußischen Rechts v. 7. November 1961 (GV. NW. S. 325; SGV. NW. 114) aufrechterhalten worden ist. Die Gemeindebehörden haben sich nach diesen Bestimmungen u. a. von den Zuständen im Wohnungswesen fortlaufend Kenntnis zu verschaffen und auf die Beseitigung von Mißständen sowie auf die Verbesserung der Wohnverhältnisse, namentlich der Minderbemittelten, hinzuwirken. Zur Erfüllung dieser Verpflichtung wird es erforderlich sein, daß in der Gemeindeverwaltung eine Dienststelle bestehen bleibt, bei der dringend Wohnungssuchende sich weiterhin melden können. Diese Stelle wird durch enge Zusammenarbeit mit der Bewilligungsbehörde für den öffentlich geförderten Wohnungsbau darauf hinzuwirken haben, daß durch die weiteren Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues Wohnungsnotfälle mittelbar oder unmittelbar beseitigt werden. Die Bewilligungsbehörden werden in verstärktem Maße darauf hinzuwirken haben, daß beim Mietwohnungsbau Darlehnsbewilligungen für solche Bauvorhaben erfolgen, die zur Schaffung von Wohnungen für noch unversorgte Bevölkerungsteile geeignet sind. Insbesondere wird dafür Sorge zu tragen sein, daß in den geförderten Bauvorhaben in verstärktem Maße Wohnungen für kinderreiche Familien, junge Familien, aber auch für ältere kinderlose Eheleute geschaffen werden, weil bei diesen Personengruppen nach den allgemeinen Beobachtungen besonders häufig noch Wohnungsnotstände gegeben sind. Eine solche Bearbeitung der Bewilligungsanträge in enger Zusammenarbeit mit der gemeindlichen Stelle, die dringend Wohnungssuchende betreut, mache ich den Bewilligungsbehörden zur Pflicht.
2. Ich weise gleichzeitig darauf hin, daß auch nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung die Bewilligungsbehörden befugt sind, die Darlehnsbewilligung von Auflagen abhängig zu machen, die den Erstbezug neu geförderter Wohnungen für bestimmte Personengruppen oder namentlich bestimmte dringend wohnungssuchende Familien unmittelbar sichert oder ihn von einer tauschweisen Unterbringung dieser Wohnungssuchenden abhängig macht. Derartige darlehnsrecht-

liche Bindungen werden durch die gesetzlichen Maßnahmen zur Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung nicht berührt.

3. Es ist zu erwarten, daß Anträge auf Unterstützung bei der Beschaffung einer anderen Wohnung durch den Hinweis auf eine Kündigung der jetzigen Wohnung, auf vorgenommene Mietpreiserhöhungen oder bevorstehende Räumungsmaßnahmen aus einem ergangenen Räumungsurteil begründet werden. Soweit über die zivilrechtliche oder zivilprozessuale Rechtslage Unklarheiten bestehen, sind zwar die Verwaltungsbehörden regelmäßig zu einer Rechtsberatung nicht in der Lage, sondern werden insoweit die Rat-suchenden insbesondere an die bei den Amtsgerichten eingerichteten Rechtsberatungsstellen zu weisen haben. Zur allgemeinen Unterrichtung über die nach den Neu-regelungen bestehende Rechtslage weise ich jedoch auf folgendes hin:

a) Kündigung von Mietverhältnissen

Soweit Mietverhältnisse bisher den Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes unterlagen (Mietverhältnisse in Altmietungen, öffentlich geförderten Wohnungen und steuerbegünstigte Wohnungen nach näherer Maßgabe der §§ 31 a und 31 b MSchG) sind erst mit der Preisfreigabe, die durch die in Vorbereitung befindliche Rechtsverordnung erfolgt, die Vorschriften des Mieterschutzgesetzes nicht mehr anzuwenden, soweit sie nicht für weitergeltend erklärt werden (§ 54 Abs. 2 MSchG i. d. F. von Art. III Ziff. 5 des zu a) in Bezug genommenen Abbaugesetzes und des Art. II Ziff. 3 des zu c) in Bezug genommenen Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften). Werk- und werkgeförderte Wohnungen unterliegen nach den weitergeltenden Bestimmungen der §§ 20 bis 23 b MSchG weiterhin den Mieterschutzbestimmungen. Auch die besonderen Schutzbestimmungen des § 19 MSchG zugunsten von Familienangehörigen, die beim Tode des Mieters zu seinem Hausstand gehört haben, bleiben aufrechterhalten.

Soweit Kündigungen durch die regionale Aufhebung der Mieterschutzbestimmungen zulässig werden, treten gleichzeitig die Änderungen der mietrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches in Kraft (Art. III § 3 Abs. 2 des zu c) in Bezug genommenen Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften). Die geänderten Bestimmungen sind in Art. VI des zu a) in Bezug genommenen Abbaugesetzes und in Art. I des zu c) in Bezug genommenen Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften enthalten. Mietverhältnisse über Wohnraum unterliegen nach der zwingenden, nicht durch vorherige Parteivereinbarungen abänderbaren Vorschrift des § 565 Abs. 2 BGB gesetzlichen Kündigungsvorschriften, die — je nach der Dauer des Mietverhältnisses — Kündigungsfristen bis zu 1 Jahr vorsehen. Kündigungen müssen schriftlich erfolgen (§ 564 a BGB). Fristlose Kündigungen sind bei Mietzahlungsverzug und grober Vertragsverletzung zulässig (§ 554 und 554 a BGB). Bei einer Kündigung des Vertragsverhältnisses mit den Kündigungsfristen des § 565 BGB kann der Mieter der Kündigung unter den Voraussetzungen des § 556 a BGB widersprechen. Einigen sich die Vertragsparteien nicht über eine Fortsetzung des Mietverhältnisses, so kann nach der gleichen Bestimmung eine Entscheidung des ordentlichen Gerichts herbeigeführt werden.

b) Mietpreiserhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen

Nach den allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 305 BGB) kann regelmäßig einseitig eine Mietpreiserhöhung erst nach Ablauf der für das Vertragsverhältnis geltenden Kündigungsfrist gefordert werden. Für die Dauer eines Jahres nach Aufhebung der Preisbindungen kann jedoch für bisher preisgebundene Wohnungen bei bestehenden Mietverträgen in beschränktem Umfang eine Mietpreiserhöhung noch in der gleichen Weise erfolgen, wie dies nach § 18 f. I. BMG bei

einer Veränderung preisrechtlicher Vorschriften zulässig war (§ 17 des II. BMG i. Verb. mit § 23 I. BMG). Eine solche Mietpreiserhöhung muß also dem Mieter schriftlich unter Angabe des Rechtsgrundes und der Berechnung mitgeteilt werden (§ 18 I. BMG).

Der Umfang der zulässigen Mieterhöhung für Altbauwohnungen ergibt sich aus § 2 der zu d) in Bezug genommenen Verordnung. Für öffentlich geförderte Wohnungen ist eine Mietpreiserhöhung nur zulässig, wenn sie die Bewilligungsbehörde zugelassen hat. (Siehe IV dieses RdErl.)

Durch das gleichzeitige Inkrafttreten des Gesetzes über Wohnbeihilfen (Bezug zu f) können unter entsprechenden Voraussetzungen Mietpreiserhöhungen durch Mietbeihilfen ausgeglichen werden. Über die Bewilligung von Miet- und Lastenbeihilfen ergeht ebenfalls besonderer Erlaß.

c) Unzulässige Mieterhöhungen und überhöhte Maklerforderungen

Die Gemeindebehörden haben darauf zu achten, daß die Mietpreisfreigabe für Wohnungen nicht zu unangemessenen Mieterhöhungen in Einzelfällen ausgenutzt wird. Ich verweise insoweit auf das Gesetz zur Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 v. 21. Dezember 1962 (BGBl. I S. 761). Durch dieses Gesetz ist § 2 a des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (BGBl. III 453-11) geändert worden. Durch die Änderung sind die Regierungspräsidenten befugt, unter den Voraussetzungen des § 2 a unangemessene Entgeltsüberhöhungen „für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundenen Nebenleistungen oder für das Vermitteln einer solchen Vermietung“ als Ordnungswidrigkeit (§ 4 Abs. 3) zu verfolgen und mit einer Geldstrafe bis zu 50 000,— DM zu ahnden. Die Möglichkeit einer strafrechtlichen Verfolgung solcher Zuwiderhandlungen unter den Voraussetzungen des § 3 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 bleibt bestehen.

d) Vollstreckungsschutz

Die weitgehenden Vollstreckungsschutzbestimmungen bei ergangenen Räumungsurteilen nach § 30 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bleiben weiterhin in Geltung. Diese Vollstreckungsschutzbestimmungen sind nach dem neuen § 30 Abs. 3 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes auch anzuwenden, wenn ein Mieter entsprechend den neuen Kündigungsbestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches oder infolge Zeitablaufs eines Mietverhältnisses zur Räumung verurteilt wird, soweit nicht die Sondertatbestände des § 30 Abs. 3 zu a) und b) vorliegen (Art. II Ziff. 4 des Ersten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften).

II. Bestands- und Besetzungskontrolle der öffentlich geförderten Wohnungen durch die Bewilligungsbehörden

Bei bestehender Wohnraumbewirtschaftung erübrigte sich bisher im allgemeinen für die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen eine Bestands- und Besetzungskontrolle durch die Bewilligungsbehörden und die darlehnsverwaltenden Stellen, weil die Wohnungsbehörden nach den Bestimmungen des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes allgemein den Wohnungsbestand und die Besetzung von Wohnungen zu überwachen hatten. Nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung muß nunmehr eine Überwachung des Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen dahingehend erfolgen, ob der Darlehnschuldner bzw. sein Rechtsnachfolger die Verpflichtungen erfüllt, die sich weiterhin nach den Bestimmungen der Wohnungsbauengesetze, dem Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen v. 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 402), nach den getroffenen Darlehnsvereinbarungen und den Auflagen in Bewilligungsbescheiden ergeben. Durch die 7. DVO — WoBauFöRdNG — v. 9. I. 1963 (Bezug zu i) wurden die Bewilligungsbehörden mit dieser Aufgabe bei Wegfall der Wohnraumbewirtschaftung beauftragt. Durch die Verordnung zur Regelung der Zuständig-

keiten nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen v. 17. September 1963 (Bezug zu k) wird den gleichen Stellen die Ausübung der Verwaltungsmaßnahmen übertragen, die sich aus dem Bindungsgesetz ergeben. Zur Durchführung dieser Aufgaben ist folgendes zu veranlassen:

1. Die öffentlich geförderten Wohnungen sind, soweit das bisher noch nicht geschehen ist, gemeindeweise listen- oder karteimäßig unter Hinzuziehung der Unterlagen der aufgelösten Wohnungsämter und unter Kennzeichnung der Wohnungen, die für besondere Personenkreise vorbehalten sind, zu erfassen. Aus den Listen oder Karteien muß der Nutzungsberechtigte der geförderten Wohnung ersichtlich sein. Die Grundlage seiner Berechtigung (Zuteilung durch die Wohnungsbehörden / Bescheinigung oder Bescheinigungsfreiheit nach § 2 BindGes.) ist kenntlich zu machen. In den Listen oder Karteien ist die Art und Dauer eines Bindungsvorbehalts für besondere Personenkreise und ein etwaiger Verzicht auf diesen Vorbehalt zu vermerken. Ferner ist kenntlich zu machen, wenn die für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen in Wegfall gekommen sind (§ 1 Abs. 2 BindGes.).
2. Es wird sich empfehlen, die bei den aufgelösten Wohnungsämtern befindlichen Akten über öffentlich geförderte Wohnungen mit den Bewilligungsakten zu verbinden.
3. In Durchführung dieser Überwachungstätigkeit ist der vorhandene Wohnungsbestand an öffentlich geförderten Wohnungen in etwa 2-jährigen Abständen dahin zu prüfen, ob die Wohnungen ordnungsmäßig belegt und die vom Bauherrn übernommenen Pflichten zur Innehaltung der nach § 3 BindGes. zulässigen Mieten erfüllt werden. Eine erste Kontrolle hinsichtlich des Wohnungsbestandes und der Innehaltung der Verpflichtungen wird in weitgehendem Umfang dadurch ermöglicht, daß die Bauherren Anträge auf Zulassung einer Mieterhöhung gemäß § 3 BindGes. und die gegenwärtigen Bewohner Anträge auf Gewährung von Wohnbeihilfen stellen werden. Eine Auskunftspflicht der Bauherren und ihrer Rechtsnachfolger über die ordnungsmäßige Belegung der Wohnungen und die Innehaltung der Bindungspflicht hinsichtlich des Mietpreises ergibt sich nicht nur aus den Pflichten, die nach §§ 2 und 3 des Bindungsgesetzes für den Verfügungsberechtigten weiterhin bestehen, sondern auch nach allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen. Es ist anerkannten Rechts, daß im Rahmen des § 242 BGB ein Schuldner dem Gläubiger auf Verlangen Auskunft über die richtige Erfüllung der von ihm übernommenen vertraglichen Verpflichtungen erteilen muß, wenn der Gläubiger ein berechtigtes Interesse daran hat, sich über die Erfüllung dieser Vertragspflichten Gewißheit zu verschaffen.
4. Soweit bei Bewilligung der öffentlichen Mittel der Schuldner zur Einräumung eines Besetzungsrechts zugunsten der Bewilligungsbehörde oder der Wohnungsbehörde darlehnsrechtlich verpflichtet wurde, wird in Gebieten mit aufgehobener Wohnraumbewirtschaftung dieses Besetzungsrecht ausschließlich durch die Bewilligungsbehörde ausgeübt (z. B. gemäß Nr. 12 Abs. 2 Buchst. b DSB 1963 — SMBl. NW. 2370 — oder gemäß Nr. 3 meines RdErl. v. 16. 10. 1961 — SMBl. NW. 23720 —). Soweit die Ausübung solcher Besetzungsrechte durch Darlehnsverpflichtung oder Auflage im Bewilligungsbescheid von den örtlichen Wohnungsbehörden vorzunehmen war, sind nunmehr ebenfalls die Bewilligungsbehörden für die Ausübung zuständig, weil die Benennung der Wohnungsbehörden im Hinblick auf die im Eingang zu II dieses RdErl. gegebene Sachlage erfolgte. Nach Wegfall der Tätigkeit der Wohnungsbehörden können die durch Darlehnsvereinbarung begründeten Rechte nicht mehr von ihnen ausgeübt werden, sondern müssen von den Bewilligungsbehörden selbst im Rahmen der ihnen zu II übertragenen Aufgaben durchgeführt werden.

5. Stellt die Bewilligungsbehörde Verstöße des Schuldners gegen Verpflichtungen aus §§ 2 und 3 des Bindungsgesetzes oder andere Verstöße gegen die übernommenen darlehnsrechtlichen Verpflichtungen fest, so hat sie der darlehnsverwaltenden Stelle Mitteilung zu machen, damit diese gegen den Darlehnsnehmer durch Forderung erhöhter Zinsen oder durch Kündigung des öffentlichen Darlehns entsprechend den in der Schuldurkunde vereinbarten Rechten vorgehen kann. Ebenso ist der darlehnsverwaltenden Stelle darüber Mitteilung zu machen, wenn ein Darlehns-schuldner Auskünfte verweigert, die zur Überprüfung seines vertragsgemäßen Verhaltens erforderlich sind, damit ggf. durch die darlehnsverwaltende Stelle Klage auf Auskunftserteilung erhoben werden kann.

6. Soweit nach den gegenwärtigen Regelungen die Darlehnsbewilligung und Darlehnsverwaltung nicht durch die gleiche Behörde erfolgen (also insbesondere bei Neubaumaßnahmen im sozialen Wohnungsbau), bin ich bereit, der Bewilligungsbehörde für die Durchführung ihrer Kontrolltätigkeit einen Betrag von 7,— DM jährlich entsprechend der Zahl der im Bereich der Bewilligungsbehörde insoweit geförderten Wohnungen als Verwaltungskostenbetrag zu gewähren, der von der Wohnungsbauförderungsanstalt zu zahlen ist. Soweit jedoch die Darlehnsverwaltung bei der gleichen Kommunalbehörde erfolgt, die den Bewilligungsbescheid über das gewährte Darlehn erteilt hat (also insbesondere bei der Gewährung von Übergangsbeihilfen der Jahre 1948 und 1949 für Wiederaufbau-darlehen vor dem 1. 4. 1958), gehört die Überwachung der so geförderten Wohnungen auf ordnungsmäßige Belegung und auf Innehaltung der bestehengebliebenen Mietpreisbindungen ohnehin zu den Aufgaben der Darlehnsverwaltung, die durch den der verwaltenden Behörde bereits zugestandenem Verwaltungskostenbetrag abgegolten ist. Die Zahlung des Verwaltungskostenbetrages von 7,— DM jährlich erfolgt erst, wenn die Bewilligungsbehörde nachgewiesen hat, daß sie personalmäßig zur Durchführung der notwendigen Überwachungstätigkeit ausgerüstet ist und ihre Überwachungstätigkeit begonnen hat.

7. Soweit die öffentlich geförderten Wohnungen gleichzeitig mit Aufbaudarlehn aus Lastenausgleichsmitteln gefördert worden sind, sind die Ausgleichsämter zu benachrichtigen, wenn festgestellt wird, daß die Wohnungsbelegung nicht den bestehenden Bestimmungen entspricht.

8. Über die Durchführung der Kontrollaufgaben und die dabei festgestellten Verstöße gegen die bestehenden Darlehnsverpflichtungen haben die Bewilligungsbehörden jährlich — erstmalig zum 31. 12. 1963 — mir in doppelter Ausfertigung zu berichten. Ein Exemplar dieses Berichtes werde ich der Wohnungsbauförderungsanstalt als Unterlage für die Errechnung der zu zahlenden Verwaltungskostenbeträge zuleiten. In dem zum 31. 12. 1963 zu erstattenden Bericht ist insbesondere auch darüber Mitteilung zu machen, welche organisatorischen und personellen Maßnahmen zur Durchführung der Bestands- und Besatzungskontrolle der öffentlich geförderten Wohnungen bisher veranlaßt worden sind.

T.

9. Die nach § 29 WoBauföNG zuständigen Bewilligungsbehörden im Bergarbeiterwohnungsbau (Regierungspräsidenten in Aachen und Köln, Landesbaubehörde Ruhr in Essen) werden durch besonderen Erlaß angewiesen werden, ihre Bewilligungsakten nach Abschluß des Bewilligungsverfahrens (also nach Überprüfung der Schlußabrechnungsanzeige und Mietgenehmigung gemäß § 72 II. WoBauG) der für den Bauort zuständigen Bewilligungsbehörde (§ 1 Abs. 1 u. 2 WoBauföNG) zuzuleiten. Von diesem Zeitpunkt ab ist die Erfüllung der nach dem Bindungsgesetz und den Darlehnsvereinbarungen sich ergebenden Verpflichtungen von der örtlichen Bewilligungsbehörde zu übernehmen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Belastung der kommunalen Bewilligungsbehörden durch eine

solche, der 7. DVO. — WoBauföNG v. 9. Januar 1963 (Bezug zu j) entsprechenden Regelung wird in dem besonderen Erlaß vorgesehen werden, daß die Abgabe der Bewilligungsakten und die Übernahme der Überwachungstätigkeit nach und nach erfolgt (vgl. auch III Nr. 4 und IV Nr. 2 dieses RdErl.).

III. Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 2 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen

1. Nach § 2 BindGes. dürfen öffentlich geförderte Wohnungen einem Wohnungsuchenden nur vermietet oder sonst zum Gebrauch überlassen werden, der bei Abschluß des Mietvertrages sich durch Vorlage einer Bescheinigung als bezugsberechtigt für diese Wohnung ausweist. Durch die unter k) in Bezug genommene Verordnung der Landesregierung v. 17. September 1963 (GV. NW. S. 302; SGV. NW. 233) zur Regelung der Zuständigkeiten nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen sind für die Erteilung dieser Bescheinigungen die kreisfreien Städte, die Landkreise und die zu Bewilligungsbehörden erklärten Ämter und kreisangehörigen Gemeinden zuständig, in deren Gebiet die öffentlich geförderte Wohnung liegt. Mein gleichzeitig im Ministerialblatt veröffentlichter RdErl. v. 3. 10. 1963 (SMBl. NW. 238) betr. Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 2 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen enthält die erforderlichen Ausführungsbestimmungen für die beauftragten Kommunalbehörden. Durch diesen RdErl. v. 3. 10. 1963 (vgl. II d. RdErl.) wird mein RdErl. v. 25. 10. 1961 (MBl. NW. S. 1711; SMBl. NW. 238) aufgehoben.

2. Die Prüfung der Einkommensverhältnisse des Wohnungsuchenden erfolgt nach den Bestimmungen meines RdErl. v. 8. 9. 1959 (MBl. NW. S. 2399) mit den Änderungen meines RdErl. v. 3. 1. 1962 (MBl. NW. S. 230; SMBl. NW. 238).

3. Ich mache darauf aufmerksam, daß die Verpflichtung aus § 2 BindGes. auch für öffentlich geförderte Werkwohnungen und werkgeförderte Wohnungen gilt, die nach § 18 WBewG als zweckbestimmter Wohnraum anerkannt waren.

4. Bis zur Überleitung der Bewilligungsakten für die im Rahmen des Bergarbeiterwohnungsbau geförderten Wohnungen auf die kommunalen Bewilligungsbehörden (vgl. II Ziff. 9 d. RdErl.) bitte ich, wie folgt zu verfahren:

Bestätigt das Kohlenbergbauunternehmen, daß der vorgesehene Mieter Wohnungsberechtigter im Kohlenbergbau ist, so bedarf es einer Prüfung des Jahres-einkommens dieses Wohnungsuchenden regelmäßig nicht, weil die Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG für Wohnungsberechtigte im Kohlenbergbau keine Geltung haben. Die Erteilung einer Bescheinigung nach § 2 BindGes. ist daher nur erforderlich, wenn die in Frage kommende Wohnung Personen mit geringem Einkommen oder Angehörigen eines anderen besonderen Personenkreises gleichzeitig vorbehalten ist, oder wenn eine solche Wohnung von einem Wohnungsuchenden bezogen werden soll, der nicht Wohnungsberechtigter im Kohlenbergbau ist. Der Bezug durch einen Nichtwohnungsberechtigten kann nach § 2 Abs. 3 BindGes. durch die örtliche Bewilligungsbehörde genehmigt werden, wenn die Voraussetzungen der §§ 6 und 7 Abs. 4 des Bergarbeiterwohnungsgesetzes gegeben sind.

5. Es erscheint mir unbedenklich, wenn für die erforderliche Verwaltungstätigkeit eine Gebühr von 2,— DM bis 5,— DM entsprechend Tarif-Nr. 32 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVw.GebO. NW.) v. 19. Dezember 1961 i. d. F. der VO v. 23. Oktober 1962 (GV. NW. S. 557; SGV. NW. 2011) erhoben wird. Bei der Ausstellung von Bescheinigungen für Minderbemittelte soll die Gebühr die untere Grenze nicht übersteigen.

IV. Zulassung der Kostenmiete gemäß § 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen

1. Nach § 3 BindGes. darf bei bestehenden Mietverträgen und beim Neuabschluß von Mietverträgen auch nach Preisfreigabe für öffentlich geförderte Wohnungen zunächst nur die nach den bisherigen preisrechtlichen Bestimmungen zulässige Miete gefordert werden. Der Schuldner kann jedoch entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 2 f. die Zulassung einer erhöhten Miete beantragen, wenn die nach den Vorschriften der II. BVO errechnete Kostenmiete höher ist als die preisrechtlich zulässige Miete. Für die Erteilung der Zulassung sind nach der Verordnung zur Regelung der Zuständigkeiten nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen v. 17. September 1963 (Bezug zu k) die örtlichen Bewilligungsbehörden zuständig. Die erforderlichen Ausführungsbestimmungen für die Errechnung der Kostenmiete und das Zulassungsverfahren werde ich durch einen in Vorbereitung befindlichen besonderen Erlaß betr. „Richtlinien für die Errechnung und Zulassung der Kostenmiete gemäß § 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen“ bekanntgeben, der ebenfalls im Ministerialblatt veröffentlicht wird.
2. Für die mit Bergarbeitermitteln geförderten Wohnungen ergeht folgende Sonderregelung, soweit die Bewilligungsakten noch nicht gemäß II Ziff. 9 d. Erl. den kommunalen Bewilligungsbehörden zugeleitet worden sind:
 - a) Anträge auf Zulassung einer erhöhten Miete nach § 3 BindGes. sind der Bewilligungsbehörde im Bergarbeiterwohnungsbau (Regierungspräsidenten in Aachen und Köln, Landesbaubehörde Ruhr) unverzüglich zuzuleiten. Sie können vom Schuldner auch unmittelbar bei dieser Bewilligungsbehörde eingereicht werden.
 - b) Die Errechnung der nach § 3 BindGes. zulässigen erhöhten Miete erfolgt durch die Bewilligungsbehörde im Bergarbeiterwohnungsbau.
 - c) Nach durchgeführter Errechnung leitet sie die Unterlagen nebst den abgeschlossenen Bewilligungsakten der kommunalen Bewilligungsbehörde gemäß II Ziff. 9 d. RdErl. zu. Die kommunale Bewilligungsbehörde erteilt entsprechend dem Ergebnis der Berechnung die Zulassung für die erhöhte Miete. Sie übernimmt gleichzeitig die Bewilligungsakten für ihre weitere Tätigkeit gemäß II dieses RdErl.
3. Bei bestehenden Mietverhältnissen kann die zugelassene erhöhte Miete durch den Vermieter vom Mieter in dem Verfahren gefordert werden, das in § 3 der Verordnung über die angemessenen erhöhte Miete nach der Mietpreisfreigabe (Bezug zu d), § 17 des Zweiten Bundesmietengesetzes und § 23 i. Verb. mit § 18 des Ersten Bundesmietengesetzes vorgesehen ist.
4. Es erscheint mir unbedenklich, wenn für die erforderliche Verwaltungstätigkeit eine Gebühr entsprechend Tarif-Nr. 32 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVw.GebO. NW. v. 19. 12. 1961 i. d. F. der VO v. 23. Oktober 1962 (GV. NW. S. 557; SGV. NW. 2011) erhoben wird. Die Gebühr soll in einem angemessenen Verhältnis zu der Verwaltungstätigkeit errechnet werden und in keinem Fall die Mieterhöhung für 2 Monate übersteigen, die gemäß § 3 BindGes. zugelassen wird.

V. Genehmigungen nach §§ 21 und 22 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes (Zweckentfremdung und bauliche Veränderungen von Wohnraum)

Die in Vorbereitung befindliche „Fünfte Verordnung über die Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung und über die Freigabe der Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum“ enthält für alle kreisfreien Städte und Landkreise, in denen ganz oder teilweise eine Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung erfolgt, eine Zuständigkeitsregelung für die nach §§ 21 und 22 des Wohnraumbewirt-

schaftungsgesetzes weiterhin erforderlichen Genehmigungen zur Zweckentfremdung und zu baulichen Veränderungen von Wohnraum. Ergänzend weise ich auf die Regelungen in meinem RdErl. v. 8. 6. 1961 betr. Zweckentfremdung und bauliche Veränderungen von Wohnraum (MBI. NW. S. 1060; SMBl. NW. 238) hin. Bei der Prüfung von Genehmigungsanträgen bitte ich davon auszugehen, daß die Aufrechterhaltung der Regelungen der §§ 21 und 22 WBewG dem Gesetzgeber erforderlich erschien, weil auch nach Abbau der Wohnungszwangswirtschaft dafür Sorge getragen werden mußte, daß zu Wohnzwecken verwendbarer Wohnraum weiterhin für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung in weitestgehendem Umfange verfügbar bleibt. Die Grundsätze, die ich mit dem RdErl. v. 8. 6. 1961 bekanntgegeben habe, behalten also weiterhin Gültigkeit. Ich bitte auch, die Bauordnungsämter von dem Fortbestand der Regelungen nach §§ 21 und 22 WBewG und der Regelungen meines RdErl. v. 8. 6. 1961 zu unterrichten.

- Bezug: a) Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht v. 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389),
- b) Gesetz zur Änderung von Fristen des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht v. 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 524),
- c) Erstes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften v. 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 505),
- d) Verordnung über die angemessen erhöhte Miete nach der Mietpreisfreigabe v. 25. Juli 1963 (BGBl. I S. 532),
- e) Verordnung zur Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung und der Verordnung über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen v. 23. Juli 1963 (BGBl. I S. 534),
- f) Gesetz über Wohnbeihilfen v. 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 508),
- g) Gesetz zur Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 v. 21. Dezember 1962 (BGBl. I S. 761),
- h) Preußisches Wohnungsgesetz v. 28. 3. 1918 (PrGS. NW. S. 75; SGV. NW. 238),
- i) Siebente Durchführungsverordnung zum Gesetz zur Neuordnung der Wohnungsbauförderung — 7. DVO. — WoBauFördNG — v. 9. Januar 1963 (GV. NW. S. 103; SGV. NW. 237),
- k) Verordnung zur Regelung der Zuständigkeiten nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen v. 17. September 1963 (GV. NW. S. 302; SGV. NW. 233),
- l) RdErl. betreffend Befreiung öffentlich geförderter Wohnungen von Bindungen an begünstigte Personenkreise v. 9. 5. 1963 (MBI. NW. S. 860; SMBl. NW. 238),
- m) RdErl. betreffend Zweckentfremdung und bauliche Veränderungen von Wohnraum v. 8. 6. 1961 (MBI. NW. S. 1060; SMBl. NW. 238 —).

An die Gemeinden und Gemeindebehörden
— Bewilligungsbehörden und Wohnungsbehörden —,
Regierungspräsidenten
— Wohnungsaufsicht —,
Regierungspräsidenten in Köln und Aachen
— Bewilligungsbehörden im Bergarbeiterwohnungsbau —,
Landesbaubehörde Ruhr,
Wohnungsbauförderungsanstalt.

— MBI. NW. 1963 S. 1752.

Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 2 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau
und öffentliche Arbeiten v. 3. 10. 1963 — Z B 2 6.5

I.

Durch die Verordnung v. 17. September 1963 (GV. NW. S. 302-SGV. NW. 233) zur Regelung der Zuständigkeiten nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen sind die örtlichen Bauförderungsämter als (Bewilligungsbehörden) für die Ausstellung der Bescheinigungen nach § 2 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen (Bindungsgesetz) zuständig. Zur Durchführung dieser Aufgabe weise ich im Einvernehmen mit dem Finanzminister (— Landesausgleichsamt —) auf folgendes hin:

1. Anwendungsbereich des Bindungsgesetzes bei gleichzeitiger Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen

Nach § 3 Buchst. c des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes unterliegt Wohnraum nicht der Bewirtschaftung, der wegen seines räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Geschäftsraum im Sinne des Geschäftsraummietengesetzes zugleich mit diesem vermietet oder verpachtet oder auf Grund eines sonstigen Rechtsverhältnisses einem anderen überlassen ist oder der im Hinblick auf einen solchen räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang vom Grundstückseigentümer oder einem ihm gleichstehenden dinglich Berechtigten genutzt wird. Durch den Abschluß eines solchen Vertrages zugleich über Geschäftsraum und Wohnraum wird also auch öffentlich geförderter Wohnraum von den Bestimmungen des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes frei.

Soweit nach § 3 Buchst. c WBewG diese Wohnungen den Vorschriften des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes nicht mehr unterliegen, bestehen bei öffentlich geförderten Wohnungen für den Darlehensschuldner die Bindungen nach § 2 des Bindungsgesetzes auch in solchen Gemeinden, in denen eine allgemeine Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung nicht erfolgt ist. Auf diese besondere Rechtslage mache ich die Wohnungsbehörden der Gemeinden mit bestehender Wohnraumbewirtschaftung und die Wohnungsaufsichtsbehörden aufmerksam.

Für die Auslegung des Begriffs „räumlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang mit dem Geschäftsraum“ und die Voraussetzungen für den Abschluß eines Rechtsverhältnisses über Geschäftsraum und „zugleich“ über Wohnraum verweise ich auf das in der Zeitschrift für Miet- und Raumrecht Nr. 7 61 S. 204 veröffentlichte Urteil und die dort angeführte Literatur.

2. Grenzen der Bescheinigungspflicht nach § 2 des Bindungsgesetzes; Verhältnis der Bestimmungen des Bindungsgesetzes zu übernommenen darlehnsrechtlichen Verpflichtungen

Die Vorlage einer Bescheinigung mit dem in § 2 des Bindungsgesetzes bestimmten Inhalt ist nicht für alle Fälle der Ingebrauchnahme von öffentlich geförderten Wohnraum vorgeschrieben. Voraussetzung für die Bescheinigungspflicht ist zunächst nach § 1 dieses Gesetzes, daß die Förderung der frei gewordenen Wohnung mit öffentlichen Mitteln, die als Darlehen oder als Aufwendungsbeihilfen oder als Annuitätshilfen gegeben wurden, erfolgt ist. Eine Bescheinigungspflicht nach § 2 besteht infolgedessen nicht für solche Wohnungen, bei denen öffentliche Mittel auf Grund der in Nr. 6 erwähnten Bestimmungen als verllorener Zuschuß gegeben worden sind oder bei denen ausschließlich Mittel zur Verfügung gestellt wurden, die nach § 3 I. WoBauG bzw. § 6 II. WoBauG nicht als öffentliche Mittel gelten (z. B. Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau aus Lastenausgleichsmitteln, Wohnungsfürsorgemittel). Der Ausstellung einer Bescheinigung bedarf es — auch bei einer darlehnsweise erfolgten

Förderung aus öffentlichen Mitteln — ferner dann nicht, wenn der Darlehensschuldner selbst die Wohnung bezieht, weil nach dem Wortlaut des § 2 des Bindungsgesetzes nur die Gebrauchsüberlassung an einen Dritten bescheinigungspflichtig ist.

Es ist aber davon auszugehen, daß durch die Regelungen des Bindungsgesetzes nicht privatrechtliche Vereinbarungen zwischen dem Geber und dem Empfänger der öffentlichen Mittel beseitigt werden sollen, die aus Anlaß der Förderung getroffen worden sind. Ich weise insoweit darauf hin, daß z. B. in § 4 Abs. 1 des Bindungsgesetzes ausdrücklich weitergehende vertragliche Vereinbarungen als fortbestehend erklärt werden. Die Bestimmungen des Bindungsgesetzes sollen vielmehr gesetzliche Mindestverpflichtungen des Darlehensschuldners für die Zeit nach Wegfall der Wohnraumbewirtschaftungsbestimmungen und der Preisbindung regeln, während im übrigen die anläßlich der Hergabe der öffentlichen Mittel getroffenen Vereinbarungen unberührt bleiben. Diese Auffassung wird auch von dem Bundesminister für Wohnungsbau in einer mir zugegangenen Stellungnahme zu der Auslegung des Bindungsgesetzes v. 31. Juli 1961 — I A 4 — G 364 14 61 — vertreten. Der Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung durch den Bauherrn oder der Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung durch einen Dritten kann daher — auch soweit eine Bescheinigungspflicht aus § 2 des Bindungsgesetzes nicht besteht — rechtlich als Verstoß gegen bei der Hergabe der öffentlichen Mittel getroffene Vereinbarungen gewertet werden, soweit nach dem Inhalt dieser Vereinbarungen ein solcher Bezug nicht gestattet ist. Bei Vorliegen eines solchen Verstoßes gegen die übernommenen vertraglichen Verpflichtungen kann infolgedessen nach Maßgabe der Vertragsvereinbarungen ein Rückzahlungsanspruch und ein Anspruch auf Zahlung erhöhter Zinsen geltend gemacht werden.

3. Sonderbestimmungen für mit Wohnraumhilfsmitteln geförderte Wohnungen

Werden öffentliche Mittel als Wohnraumhilfsmittel nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung in einer Gemeinde bewilligt, so ist (nach Wegfall der Abschrifterteilungspflicht an die Wohnungsbehörde) in besonderem Maße darauf zu achten, daß die Ausgleichsämter entsprechend der in Nr. 72 Abs. 3 WFB 1957 getroffenen Regelung von der Bewilligung durch Abschrifterteilung unterrichtet werden.

Die Überprüfung der Bezugsberechtigung für eine mit Wohnraumhilfsmitteln oder nachrangig mit Soforthilfsmitteln geförderte Wohnung und die Ausstellung der Bescheinigung nach § 2 des Bindungsgesetzes erfolgen durch die Bewilligungsbehörde regelmäßig ohne unmittelbare Beteiligung der Ausgleichsämter. Die Bezugsberechtigung für eine solche Wohnung wird von dem Antragsteller durch Vorlage eines Bescheides des zuständigen Ausgleichsamtes nach § 347 LAG nachgewiesen. Dieser Bescheid ist nur für das Kalenderjahr gültig, in dem er ausgestellt ist. Seine Gültigkeit kann jedoch vom Ausgleichsamt für ein weiteres Jahr durch einen formlosen Zusatz verlängert werden. Ferner weise ich darauf hin, daß die Bindung der geförderten Wohnungen für wohnraumhilfeberechtigte Geschädigte bei vorzeitiger Rückzahlung des gesamten Darlehnsbetrages oder nach Ablauf von 10 Jahren seit Bezugsfertigstellung der Wohnungen entfällt (Buchst. b meines RdErl. betreffend Befreiung öffentlich geförderter Wohnungen von Bindungen an begünstigte Personengruppen v. 9. Mai 1963 (MBL. NW. S. 860 S. MBL. NW. 238 —).

4. Erteilung von Ausnahmegenehmigungen

a) zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung durch Personen, deren Einkommen über den in § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes i. d. F. v. 1. August 1961 (BGBl. I S. 1121) bestimmten Grenzen liegt.

Die Bewilligungsbehörde kann den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung durch einen Wohnungssuchenden, dessen Einkommen die in § 25 II. WoBauG bezeichneten Grenzen übersteigt,

gestatten, wenn die nach Art. 6 § 1 des Preußischen Wohnungsgesetzes v. 28. März 1918 (PrGS. NW. S. 75 SGV. NW. 238) zuständige Stelle bestätigt, daß ihr für den Bezug der frei werdenden Wohnung geeignete Wohnungssuchende, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG liegt, nicht bekannt sind.

Die Genehmigung kann in Ausnahmefällen ferner erteilt werden, wenn durch den Bezug der öffentlich geförderten Wohnung durch einen Wohnungssuchenden mit einem Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG eine Austauschwohnung freigemacht wird, die nach Art. Größe und Mietpreis zur angemessenen Unterbringung eines begünstigten Wohnungssuchenden besser geeignet ist und diesem nach einer schriftlichen Verpflichtungserklärung des über die Austauschwohnung Verfügungsberechtigten zur Verfügung gestellt wird. Diese Voraussetzungen sind von der nach Art. 6 § 1 des Preußischen Wohnungsgesetzes zuständigen Stelle der Bewilligungsbehörde schriftlich zu bestätigen. Gleichzeitig ist von ihr zu bestätigen, daß die Erteilung dieser Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung eines Falles dringender Wohnungsnot erforderlich ist.

- b) zum Bezug von Wohnungen, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen im Sinne des § 27 II. WoBauG vorbehalten worden sind.

Ist bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel der Bezug der Wohnung für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) vorbehalten worden, so kann der Bezug der freiwerdenden Wohnung durch einen anderen Wohnungssuchenden ausnahmsweise gestattet werden, wenn die nach Art. 6 § 1 des Preußischen Wohnungsgesetzes zuständige Stelle bestätigt, daß ihr für den Bezug der frei werdenden Wohnung geeignete Wohnungssuchende, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen des § 27 II. WoBauG liegt, nicht bekannt sind. Ein Bezug dieser Wohnung durch Wohnungssuchende, deren Einkommen außerhalb der Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG liegt, darf auch bei einer Bestätigung der Voraussetzungen nach Satz 1 nur gestattet werden, wenn außerdem die Voraussetzungen zu Buchst. a bestätigt werden.

- c) zum Bezug von Wohnungen, die Angehörigen eines besonderen Personenkreises vorbehalten sind.

Die Bewilligungsbehörde kann den Bezug einer einem besonderen Personenkreis durch Auflage im Bewilligungsbescheid oder darlehnsrechtliche Vereinbarung vorbehaltenen Wohnung durch einen anderen Wohnungssuchenden gestatten, wenn der Antragsteller nachweist, daß ein Angehöriger des begünstigten Personenkreises im Wege des Wohnungstauschs eine angemessene andere Wohnung erhält, die im Hinblick auf Art. Lage, Größe, Mietpreis oder sonstige Eigenschaften seinen Bedürfnissen ebenso entspricht, wie die vorbehaltene Wohnung. Die Angemessenheit ist als gegeben zu betrachten, wenn der Angehörige des begünstigten Personenkreises seine anderweitige Unterbringung und sein Einverständnis mit dem Tausch schriftlich bestätigt oder die angemessene anderweitige Unterbringung der Bewilligungsbehörde bekannt ist. Außer im Falle des Tausches kann die Bewilligungsbehörde einen Bezug durch einen Nichtangehörigen des begünstigten Personenkreises gestatten, wenn die nach Art. 6 § 1 des Preußischen Wohnungsgesetzes zuständige Stelle bestätigt, daß ihr für den Bezug der freiwerdenden Wohnung geeignete wohnungssuchende Angehörige des begünstigten Personenkreises nicht bekannt sind. Bei mit Wohnraumhilfemitteln geförderten Wohnungen ist an Stelle dieser Bestätigung die Zustimmung des Ausgleichsamts erforderlich. Die Ausgleichsämter haben über die Voraussetzungen, unter denen sie ihre Zustimmung erteilen können, Weisungen in

Nr. 16 Abs. 3 und 4 der Durchführungsbestimmungen zur Weisung über Wohnraumhilfe (DB-Wohnraumhilfe) v. 2. Juni 1961 — Mtbl. BAA S. 271 — geändert d. Rdschr. d. BAG v. 26. 3. 1963 — Mtbl. BAA S. 217 — ernähen.

- d) Wegfall von Aufwendungsbeihilfen bei Bezug durch Nichtbegünstigte.

Ist die Wohnung im Hinblick auf die vorgesehene Bezugsbeschränkung für bestimmte Personenkreise mit Aufwendungsbeihilfe gefördert worden und liegen Freistellungsvoraussetzungen nach Ziff. 5 dieses RdErl. nicht vor, so hat die Bewilligungsbehörde bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach a) bis c) die Wohnungsbauförderungsanstalt zu benachrichtigen, daß die Zahlung der Aufwendungsbeihilfe für diese Wohnung bis auf weiteres entfällt.

Soweit eine solche Wohnung mit öffentlichen Darlehen gefördert worden ist, behalte ich mir eine Regelung bezüglich der Zahlung von Zinsen für den auf die Wohnung entfallenden Teilbetrag des öffentlichen Darlehns vor. Bis zur Bekanntgabe eines solchen Erlasses ist in den in Frage kommenden Fällen die Erteilung der Ausnahmegenehmigung nicht von einer Verzinsung des öffentlichen Darlehns oder eines Teilbetrages abhängig zu machen.

- e) Begrenzung der Ausnahmegenehmigungen.

In allen Fällen der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist darauf hinzuweisen, daß die Ausnahmegenehmigung nur für den einmaligen Bezug der gegenwärtig freigewordenen Wohnung gilt und daß bei einem späteren erneuten Freiwerden der Wohnung die Vermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung erneut der Genehmigung nach § 2 des Bindungsgesetzes bedarf.

5. Freistellung von Bindungen

Die allgemeine Genehmigung zur Vermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung einer öffentlich geförderten Wohnung an Personen, die nach den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen, den Auflagen im Bewilligungsbescheid oder den Vereinbarungen im Darlehnsvertrag nicht zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt sind, erfolgt nach § 2 Abs. 4 des Bindungsgesetzes durch Freistellung. Eine Freistellung kann bei Vorliegen der in meinem RdErl. betr. Befreiung öffentlich geförderter Wohnungen von Bindungen an begünstigte Personenkreise v. 9. Mai 1963 (MBl. NW. S. 860 S. MBl. NW. 238) zu A bis C genannten Voraussetzungen insoweit durch die Bewilligungsbehörde erfolgen. In der Bescheinigung ist auf die nach Buchst. A Ziff. 3 und 4 des RdErl. sich ergebenden Grenzen des Freistellungsumfanges und der Freistellungswirkung ausdrücklich hinzuweisen.

Weitergehende Freistellungen von Wohnraum behalte ich mir vor.

6. Entlassung aus schuldrechtlichen Verpflichtungen

In den — teilweise nicht veröffentlichten — Bestimmungen, die in den Jahren 1948 bis 1950 zur Förderung der Schaffung von Wohnungen durch Instandsetzungen, Um- und Ausbauten von mir erlassen wurden,

z. B. Bestimmungen

der 2. Übergangsbeihilfe v. 11. 12. 1948 — III C 2 — 353.31 — (54) Tgb.Nr. 10 169.48 —

der 4. Übergangsbeihilfe v. 27. 12. 1948 — III B 2 — 353.31 — (54) Tgb.Nr. 9798.48 —

der 5. Übergangsbeihilfe v. 15. 3. 1949 — III B 2 — 353.41 — (52) Tgb.Nr. 1927.49 —

meines RdErl. v. 9. 5. 1949 — III B 2 — 52 Tgb.Nr. 3958.49 — (MBl. NW. S. 573)

meines RdErl. v. 31. 12. 1949 — III B 2 — 310.52
Tgb.Nr. 10 523 50 —

des Gem. RdErl. d. Sozialministers, d. Ministers für
Wiederaufbau u. d. Finanzministers v. 5. 1. 1949
(MBI. NW. S. 21),

war zugelassen worden, daß von mir bereitgestellte Mittel in Form verlorener Zuschüsse gewährt wurden. Eine Bescheinigungspflicht auf Grund des § 2 des Bindungsgesetzes besteht daher nach den Darlegungen zu 2) dieses RdErl. nicht. Soweit die Zuschußempfänger schuldrechtliche Verpflichtungen zur Vermietung dieser Wohnungen an begünstigte Personenkreise übernommen haben, werden sie mit Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung in der Gemeinde von ihren schuldrechtlichen Verpflichtungen von mir befreit. Diese Befreiung hat jedoch in Gebieten, für die die preisrechtlichen Bindungen für Wohnraum noch nicht aufgehoben sind, keine Auswirkung auf bestehende Verpflichtungen zur Beachtung der preisrechtlichen Bestimmungen und auf Regelungen des Mieterschutzgesetzes, soweit sie auch für Wohnungen gelten, die durch die Gewährung von Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.

II. Aufhebung meines Runderlasses v. 25. 10. 1961

Meine Ausführungsbestimmungen zur „Verordnung zur Regelung der Zuständigkeit nach § 2 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen v. 27. September 1960 (GV. NW. S. 333 SGV. NW. 7842), die ich mit meinem RdErl. v. 25. 10. 1961 (MBI. NW. S. 1711 SMBl. NW. 238 —) bekanntgegeben habe, werden aufgehoben.

An die Gemeinden und Gemeindebehörden
— als Wohnungsbehörden, als Bewilligungs-
behörden im öffentlich geförderten sozialen
Wohnungsbau und als Ausgleichsämter —,
Landesbaubehörde Ruhr in Essen,
Regierungspräsidenten in Aachen und Köln
— als Bewilligungsbehörden im Bergarbeiter-
wohnungsbau —,
Regierungspräsidenten
— als Wohnungsaufsichtsbehörden —,
Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nord-
rhein-Westfalen in Düsseldorf.

— MBI. NW. 1963 S. 1756.

203011

Berichtigung

Betrifft: RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Woh-
nungsbau und öffentliche Arbeiten v. 20. 9. 1963
— Z C 1 — 2225 (MBI. NW. S. 1703 SMBl. NW.
203011)

Ausbildungs- und Prüfungsordnung für Land-
kartentechnikerlehrlinge im Lande Nordrhein-
Westfalen.

In § 11 (S. 1707) muß es in der letzten Zeile des 2. Ab-
satzes richtig heißen:

„ . . . eine Beurteilung über Leistungen und **Führung**
enthält.“

— MBI. NW. 1963 S. 1758.

Einzelpreis dieser Nummer 0,70 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.)

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 12,— DM, Ausgabe B 13,20 DM.