

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

18. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 13. Oktober 1965	Nummer 130
---------------------	--	-------------------

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	30. 9. 1965	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Gebrauch öffentlich geförderter Wohnungen nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung (Nutzungs- richtlinien)	1372

**Gebrauch öffentlich geförderter Wohnungen
nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung
(Nutzungsrichtlinien)**

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten
v. 30. 9. 1965 — Z. 1 — 6.072 —

Durch das am 1. September 1965 in Kraft getretene Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965 —) v. 24. August 1965 (BGBl. I S. 954) wird der Gebrauch öffentlich geförderter Wohnungen nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung neu geregelt. Das Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen v. 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 402) wird aufgehoben (Art. VI § 2 des Gesetzes zur verstärkten Eigentumsbildung im Wohnungsbau und zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen — Wohnungsbauänderungsgesetz 1965 — WoBauÄndG 1965 — v. 24. August 1965 — BGBl. I S. 945). Durch diese Gesetzesänderungen werden die Bestimmungen meines RdErl. v. 3. 10. 1963 (MBI. NW. S. 1756, S. MBI. NW. 238) betreffend Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 2 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen und die Bestimmungen meines RdErl. v. 9. 10. 1963 (MBI. NW. S. 1752, S. MBI. NW. 238) betreffend Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung und der Mietpreisbindungen für Wohnraum mit den Änderungen meines RdErl. v. 8. 12. 1964 (MBI. NW. 1965, S. 4 S. MBI. NW. 238) zu III gegenstandslos. An die Stelle dieser Regelungen treten ab 1. September 1965 folgende Bestimmungen:

I.

Meldepflicht bei Fertigstellung oder Freiwerden einer öffentlich geförderten Wohnung

Ziff. 1

Der Verfügungsberechtigte einer öffentlich geförderten Wohnung hat der Bewilligungsbehörde schriftlich unverzüglich anzuzeigen, wenn voraussehbar ist, daß eine öffentlich geförderte Wohnung in einem Bauvorhaben bezugsfertig oder frei wird. In der Mitteilung ist der voraussichtliche Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens anzuzeigen (§ 4 Abs. 1 WoBindG 1965).

Die Nichterfüllung der Meldepflicht berechtigt die darlehensverwaltende Stelle zur Erhebung von Strafzinsen und bei einem schuldhaften Verstoß zur fristlosen Kündigung der als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel gemäß Randziffern 45–48.

Die Bewilligungsbehörden sollen in geeigneter Form die Verfügungsberechtigten öffentlich geförderter Wohnungen auf diese durch das WoBindG 1965 eingeführte Meldepflicht hinweisen.

II.

Ausstellung einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau

1. Begriff des Wohnungsuchenden

Ziff. 2

a) Da bei der Einkommensermittlung nach der Neufassung des § 25 II. WoBauG von dem Jahreseinkommen des Haushaltsvorstandes auszugehen ist, sind praktisch die Begriffe Wohnungsuchender und Haushaltsvorstand gleichzusetzen. Mangels näherer gesetzlicher Begriffsbestimmungen sind folgende Grundsätze zu beachten:

Bei Eheleuten ist als Haushaltsvorstand und Wohnungsuchender in der Regel der Ehegatte mit dem höchsten Einkommen zu betrachten. Ist ein sonstiges, zum Haushalt gehörendes Familienmitglied der Meistverdiener, so ist es als Haushaltsvorstand nur dann zu betrachten, wenn nach der Lebenserfahrung anzunehmen ist, daß die Lebenshaltungskosten des Haushalts auf längere Zeit von ihm getragen werden.

Ziff. 3

b) Die Vermietung oder Gebrauchsüberlassung von öffentlich geförderten Wohnungen an wirtschaftliche Unternehmen ist nach § 4 WoBindG 1965 unzulässig, weil diese Unternehmungen weder „wohnungsuchend“ sind noch den Einkommensvoraussetzungen des § 25 II. WoBauG entsprechen. Unzulässig ist daher auch die Anmietung von öffentlich geförderten Wohnungen (einschließlich der werkgeforderten Wohnungen) durch wirtschaftliche Unternehmen zu dem Zweck, die angemieteten Wohnungen an beschäftigte Personen unterzuvermieten. Die nach § 21 WoBindG 1965 erforderliche Benutzungsgenehmigung ist daher nicht zu erteilen.

Ziff. 4

c) Die Vermietung oder Gebrauchsüberlassung öffentlich geförderter Wohnungen an Personen ausländischer Staatsangehörigkeit ist zulässig, wenn der ausländische Staatsangehörige wohnungsuchend ist und ihm die Wohnung zu Wohnzwecken überlassen wird. Ausländer, denen ein Aufenthalt im Bundesgebiet unbefristet oder für mehrere Jahre gestattet worden ist, können daher wohnungsuchend sein. Ist dagegen Ausländern ein Aufenthalt im Bundesgebiet nur vorübergehend (bis zu einem Jahr) gestattet, so können sie regelmäßig nicht als wohnungsuchend betrachtet werden.

Ziff. 5

Aus den gleichen Gründen kann die Nutzung einer öffentlich geförderten Wohnung zum Zwecke der lagermäßigen Unterbringung von Gastarbeitern nicht als eine Nutzung zu Wohnzwecken betrachtet werden. Bei einer solchen Art der Unterbringung handelt es sich vielmehr um eine zweckfremde Nutzung im Sinne des § 12 Abs. 1 WoBindG 1965.

Ziff. 6

2. Prüfung der Einkommensverhältnisse

Für die Erteilung der Bescheinigung über die Wohnberechtigung sind die Einkommensverhältnisse des Wohnungsuchenden zu ermitteln. Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung enthält mein RdErl. v. 1. 9. 1965 (MBI. NW. S. 1224, S. MBI. NW. 238) betreffend Prüfung der Einkommensverhältnisse nach § 25 des II. Wohnungsbaugesetzes.

3. Feststellung der für den Wohnungsuchenden angemessenen Wohnungsgröße

- Ziff. 7 a) In der Bescheinigung ist die für den Wohnungsuchenden angemessene Wohnungsgröße anzugeben (§ 5 Abs. 2 WoBindG 1965).
- b) (1) Folgende Wohnungsgrößen sind als angemessen zu betrachten:
- | | |
|--|--|
| für Alleinstehende | eine Wohnung mit einer Gesamtwohnfläche bis zu 40 qm, jedoch nur, wenn die Wohnung nicht mehr als einen Wohnraum enthält (ggf. zuzüglich einer Arbeitsküche und der zugehörigen Nebenräume); |
| für einen Haushalt mit 2 Familienmitgliedern | eine Wohnung mit nicht mehr als 2 Wohnräumen zuzüglich einer Arbeitsküche und der zur Wohnung gehörenden Nebenräume oder eine Wohnung mit nicht mehr als 50 qm Wohnfläche (ohne Rücksicht auf die Zahl der Wohnräume); |
| für einen Haushalt mit 3 Familienmitgliedern | eine Wohnung mit nicht mehr als 3 Wohnräumen zuzüglich einer Arbeitsküche und der zur Wohnung gehörenden Nebenräume oder eine Wohnung mit einer Gesamtwohnfläche von nicht mehr als 65 qm (ohne Rücksicht auf die Zahl der Wohnräume); |
| für einen Haushalt mit 4 Familienmitgliedern | eine Wohnung mit nicht mehr als 4 Wohnräumen zuzüglich einer Arbeitsküche und der zur Wohnung gehörenden Nebenräume oder eine Wohnung mit einer Gesamtwohnfläche bis zu 80 qm (ohne Rücksicht auf die Zahl der Wohnräume). |
- Für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 qm bzw. einen weiteren Raum.
- Ziff. 8 (2) Über die in Abs. 1 angegebenen Räume und Wohnflächen hinaus kann für besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse des Wohnungsuchenden und seiner Angehörigen sowie für den nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarf ein weiterer Wohnraum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 15 qm zugewilligt werden. Ein zusätzlicher Raum oder eine weitere Wohnfläche von 15 qm ist ferner zuzubilligen, wenn der Wohnungsuchende für den Bau der zu beziehenden Wohnung einen Finanzierungsbeitrag nach § 40 Abs. 2 Satz 2 I. WoBauG bzw. § 81 Satz 2 II. WoBauG geleistet hat. Das gleiche gilt, wenn der Bezieher in einer den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Weise den Baufinanzierungsbeitrag eines Vermieters übernimmt.
- (3) Über die Zulässigkeit geringfügiger Überschreitungen der Wohnfläche vgl. Randziffer 34.

4. Beschränkungen der Wohnberechtigung

- Ziff. 9 a) In der Bescheinigung über die Wohnberechtigung ist darauf hinzuweisen, daß eine Bezugsberechtigung des Wohnungsuchenden für öffentlich geförderte Wohnungen insoweit nicht besteht, als diese nach der Schuldurkunde, dem Darlehensvertrag, Auflagen im Bewilligungsbescheid oder sonstigen Vereinbarungen zwischen der Bewilligungsbehörde oder der Wohnungsbehörde und dem Bauherrn oder seinem Rechtsnachfolger bestimmten begünstigten Personenkreisen vorbehalten sind. Die gleiche Einschränkung für die Bezugsberechtigung gilt bei Wohnungen, für die nach der Schuldurkunde, Auflagen im Bewilligungsbescheid oder Vereinbarungen mit einem öffentlich-rechtlichen Darlehensgeber ein Vorschlags- oder Besetzungsrecht vorbehalten ist (§ 4 Abs. 3 bis 5 WoBindG 1965).
- Ziff. 10 b) Gehört der Wohnungsuchende zu einem begünstigten Personenkreis, für den Wohnungen bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel vorbehalten worden sind, so ist die Zugehörigkeit zu diesem Personenkreis und die Bezugsberechtigung für entsprechend geförderte Wohnungen auf Antrag in der Bescheinigung anzugeben (§ 5 Abs. 3 WoBindG 1965).
- Ziff. 11 c) Die Überprüfung der Bezugsberechtigung für mit Wohnraumhilfemitteln geförderte Wohnungen und die Ausstellung der Bescheinigung über die Wohnberechtigung erfolgt durch die Bewilligungsbehörde regelmäßig ohne unmittelbare Beteiligung der Ausgleichsamter. 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 Darlehensbetrages oder nach Ablauf von 10 Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnungen entfällt (Buchst. B meines RdErl. v. 9. 5. 1963 — MBl. NW. S. 860 — SMBl. NW. 238 — betreffend Befreiung öffentlich geförderter Wohnungen von Bindungen an begünstigte Personenkreise).
- Ziff. 12 d) **Beschränkungen des Wohnungsbezugs für Wohnungen, die bei der Bewilligung für Personen mit geringem Einkommen gebunden worden sind (GE-Wohnungen)**
- Nach der Fassung des § 113 II. WoBauG ist davon auszugehen, daß GE-gebundene Wohnungen nur noch für die in § 113 II. WoBauG namentlich bezeichneten begünstigten Personenkreise gebunden bleiben, nämlich die Personenkreise, die nach der Fassung des bisherigen § 27 II. WoBauG als „gleichgestellte Personenkreise“ zu betrachten waren. Eine Nichtberücksichtigung der einkommensmäßig Geringbemittelten war vom Gesetzgeber wohl nicht beabsichtigt, ergibt sich aber zwingend aus der Fassung des Gesetzes. Falls jedoch der Verfügungsberechtigte zur Vermietung oder Gebrauchsüber-

lassung an Personen mit geringem Einkommen bereit ist, bestehen keine Bedenken dagegen, daß eine (für den Bezug des Wohnungsuchenden befristete) Freistellung gemäß § 7 Abs. 1 WoBindG 1965 erfolgt. An einer solchen Lockerung der Bindung besteht — trotz Bezugsberechtigung der in § 113 II. WoBauG genannten Personenkreise — ein öffentliches Interesse, weil „wohnungswirtschaftliche Verhältnisse“ eine Unterbringung des Personenkreises der Geringverdienenden rechtfertigen. Unzulässig ist es bei der jetzigen Fassung des § 113 II. WoBauG lediglich, wenn die Bewilligungsbehörde für derartige Wohnungen die Gebrauchsüberlassung an Geringverdiener verlangt, nicht dagegen wenn sie eine solche Gebrauchsüberlassung gestattet. Es bestehen daher keine Bedenken dagegen, wenn die Bewilligungsbehörde gemäß Randziffer 10 für Wohnungsuchende, die ihrem Einkommen nach zum Bezug von GE-Wohnungen nach dem früheren § 27 II. WoBauG berechtigt waren, eine solche Bezugsberechtigung für GE-Wohnungen generell erteilt, falls aus den ihr vorgelegten Einkommensunterlagen ersichtlich ist, daß das Einkommen des Wohnungsuchenden und seiner Ehefrau die in dem früheren § 27 II. WoBauG angegebenen Höchstbeträge von 3000,— bzw. 4200,— DM nicht überschreitet. Die Zuschläge für Familienangehörige können entsprechend der neuen Regelung in § 25 II. WoBauG mit 2400,— DM (statt 1800,— DM) in Ansatz gebracht werden. Es bestehen daher keine Bedenken dagegen, daß auch für diesen Personenkreis die Berechtigung zum Bezug von GE-Wohnungen gemäß Randziffer 10 in der Bescheinigung vermerkt wird.

5. Zuständigkeit und Verfahren

- Ziff. 13 a) Die Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau werden von der Bewilligungsbehörde ausgestellt, in deren Bereich der Wohnungsuchende eine Wohnung zu beziehen wünscht (8. DV — WoBauFördNG — v. 1. September 1965 — GV. NW. S. 256). Die Bescheinigung hat über den Bereich der ausstellenden Behörde hinaus Geltung im gesamten Bundesgebiet (§ 5 Abs. 4 Satz 1 WoBindG 1965). Falls der Wohnungsuchende seine Wohnungsuche über Gebiete erstrecken will, die über den Zuständigkeitsbereich einer Bewilligungsbehörde hinausgehen, so ist im Grundsatz innerhalb dieses Gebietes jede Bewilligungsbehörde zuständig, wenn für ihren Zuständigkeitsbereich die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben worden ist (§ 33 WoBindG 1965). Ist der Wohnungsuchende jedoch bereits im Besitz einer gültigen Wohnberechtigungsbescheinigung, so kann die Bewilligungsbehörde, bei der eine weitere Bescheinigung beantragt wird, nach allgemeinen Verwaltungsgrundsätzen die Ausstellung versagen, weil die erstausgestellte Bescheinigung für das Bundesgebiet Geltung hat.
- Ziff. 14 b) Wohnberechtigungsbescheinigungen sind nach dem als Anlage 1 beigefügten Formblatt numeriert in zwei Exemplaren auszustellen, von denen ein Exemplar dem Wohnungsuchenden auszuhändigen ist und das weitere Exemplar bei den Akten der ausstellenden Bewilligungsbehörde verbleibt.
- Anlage 1

Ziff. 15 6. Geltungsdauer

Die Bescheinigung über die Wohnberechtigung ist von der Bewilligungsbehörde mit dem Ausstellungsdatum zu versehen. In der Bescheinigung ist zu vermerken, daß sie für die Dauer eines Jahres Geltung hat. Die Jahresfrist beginnt am 1. des auf die Ausstellung der Bescheinigung folgenden Monats (§ 5 Abs. 4 WoBindG 1965).

III.

Überlassungsbestätigung

- Ziff. 16 Mit der Bescheinigung über die Wohnberechtigung, die dem Wohnungsuchenden ausgehändigt wird, ist ein Vordruck nach dem Formblatt der Anlage 2 zu verbinden, mittels dessen der Verfügungsberechtigte der örtlich zuständigen Bewilligungsbehörde die Vermietung oder Gebrauchsüberlassung unter Angabe seines Namens, seiner Anschrift, der Nummer und des Datums des Bewilligungsbescheides sowie der Straßenbezeichnung und Lage der vermieteten Wohnung unter gleichzeitiger Rücksendung der Wohnberechtigungsbescheinigung mitteilen kann (§ 4 Abs. 6 WoBindG 1965). In der Wohnberechtigungsbescheinigung selbst ist der Verfügungsberechtigte auf die Erfüllung dieser Bindungsverpflichtungen hinzuweisen. Nach Rückempfang der Überlassungsbestätigung hat die Bewilligungsbehörde die Wohnberechtigungsbescheinigung und die Überlassungsbestätigung zu den Akten des geförderten Bauvorhabens zu nehmen und die Neuvermietung in der Kartei zu vermerken.
- Anlage 2

IV.

Überlassung von öffentlich geförderten Wohnungen, für die ein Auswahlrecht der Gemeinde, eines Gemeindeverbandes, einer Wohnungsbehörde oder ein Besetzungsrecht für Angehörige des öffentlichen Dienstes besteht

- Ziff. 17 1. Sind für den Bau einer Wohnung Mittel einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes mit der Auflage gewährt worden, daß die Wohnung einem benannten Wohnungsuchenden zu überlassen ist (§ 4 Abs. 4 Satz 1 WoBindG 1965), oder sind für den Bau einer Wohnung öffentliche Mittel mit einer Auflage gewährt worden, die den Verfügungsberechtigten oder seinen Rechtsvorgänger verpflichtet, die Wohnung nur einem von der Wohnungsbehörde benannten Wohnungsuchenden zu überlassen (§ 4 Abs. 4 Satz 3 WoBindG 1965), so hat die Bewilligungsbehörde dem Verfügungsberechtigten bis zur (vom Bauherrn mitzuteilenden) Bezugsfertigkeit oder bis zum (vom Verfügungsberechtigten mitzuteilenden) Freiwerden der Wohnung mindestens 3 Wohnungsuchende zur Auswahl zu benennen, die den Voraussetzungen zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung entsprechen. Der Ausstellung einer Wohnberechtigungsbescheinigung nach Randziffern 2–15 bedarf es insoweit nicht. Der Verfügungsberechtigte hat jedoch ebenfalls binnen 2 Wochen nach Überlassung der Wohnung an einen der benannten Wohnungsuchenden der Bewilligungsbehörde den Namen des Wohnungsuchenden mitzuteilen. Die Bewilligungsbehörde verfährt mit der Bestätigung gemäß Randziffer 16.

- Ziff. 18 2. Besteht ein Besetzungsrecht zugunsten einer Stelle, die für den Bau der Wohnung Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes gewährt hat, so bedarf es der Vorlage einer Wohnberechtigungsbescheinigung gemäß Randziffern 2–15 nicht, wenn diese Stelle das Besetzungsrecht ausübt. Die Stelle darf ihrerseits das Besetzungsrecht zugunsten eines Wohnungsuchenden nur ausüben, wenn bei ihm die Bezugsvoraussetzungen gemäß Randziffern 2–15 gegeben sind. Die Stelle hat die erfolgte Besetzung der Bewilligungsbehörde mitzuteilen, welche die öffentlichen Mittel für die Bedienstetenwohnung bewilligt hat.

V.

Anträge des Verfügungsberechtigten auf Genehmigung der Vermietung oder Gebrauchsüberlassung an von ihm bereits ausgewählte Wohnungsuchende

- Ziff. 19 Erfahrungsgemäß beabsichtigen verfügungsberechtigte Vermieter in zahlreichen Fällen die Vermietung einer öffentlich geförderten Wohnung an einen bestimmten, von ihnen bereits ausgewählten Wohnungsuchenden. Dieser Sachverhalt ist z. B. regelmäßig bei Werkwohnungen und werkgeforderten Wohnungen gegeben. Werden einem solchen Antrag auf Genehmigung der Gebrauchsüberlassung an den benannten Wohnungsuchenden prüfungsfähige Unterlagen beigelegt, aus denen sich

- a) die Einkommensverhältnisse des Wohnungsuchenden gemäß Randziffer 6,
- b) die Feststellung der für ihn angemessenen Wohnungsgröße gemäß Randziffer 7 und 8,
- c) die sonstigen Voraussetzungen der Bezugsberechtigung gemäß Randziffern 9–12

ergeben, so kann die Bewilligungsbehörde nach Prüfung die Gebrauchsüberlassung genehmigen, ohne daß es der Ausstellung einer Wohnberechtigungsbescheinigung bedarf. Der Verfügungsberechtigte hat jedoch ebenfalls binnen 2 Wochen nach Überlassung der Wohnung der Bewilligungsbehörde die Vermietung oder Gebrauchsüberlassung gemäß Randziffer 16 zu bestätigen.

VI.

Gebrauchsüberlassung bei Bergarbeiterwohnungen

- Ziff. 20 Nach den in § 22 WoBindG 1965 getroffenen Regelungen bedarf der Bezug einer Wohnung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau nicht einer Prüfung der Einkommensverhältnisse, wenn es sich um einen Wohnungsuchenden handelt, der nach § 4 Abs. 1 Buchst. a, b oder c des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues wohnberechtigt ist. Eine Prüfung der Einkommensverhältnisse bei Ausstellung einer Wohnberechtigungsbescheinigung gemäß Randziffern 2–15 oder bei Erteilung der Bezugsgenehmigung gemäß Randziffer 19 bedarf es daher nicht, wenn die Zugehörigkeit des Wohnungsuchenden zu diesen Bezugsberechtigten sich aus einer von seinem Arbeitgeber ausgestellten Bescheinigung ergibt. Die Gebrauchsüberlassung derartiger Wohnungen an Personen, die nach dem Bergarbeiterwohnungsbaugesetz nicht wohnberechtigt sind, bedarf dagegen einer (allgemein oder für die Dauer der Wohnungsüberlassung an den Wohnungsuchenden befristeten) Freistellung (vgl. dazu Randziffern 23–34) und einer Prüfung seiner Einkommensverhältnisse nach den Regelvorschriften. Die Verpflichtung zur Anzeige der erfolgten Vermietung gemäß Randziffer 16 besteht auch hier.

VII.

Selbstbenutzung durch den Eigentümer

- Ziff. 21 1. Die Selbstbenutzung einer öffentlich geförderten Wohnung durch den Eigentümer bedarf regelmäßig der Genehmigung der Bewilligungsbehörde. Einer solchen Genehmigung bedarf es jedoch nicht für den Selbstbezug des Bauherrn eines Eigenheimes, einer Eigensiedlung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung für die von ihm bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel ausgewählte Wohnung sowie für die Überlassung einer Wohnung an seine wohnberechtigten Angehörigen, falls eine solche Benutzungsbestimmung durch den Bauherrn bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel erfolgt ist. Die gleiche Genehmigungsbefreiung besteht für denjenigen, der Anspruch auf Übereignung eines Kaufeigenheims, einer Trägerkleinsiedlung oder einer Kaufeigentumswohnung hat. Dagegen bedarf auch bei Eigenheimen, Eigensiedlungen, eigengenutzten Eigentumswohnungen und bei Wohnungen in einem Kaufeigenheim, einer Trägerkleinsiedlung oder einer Kaufeigentumswohnung der Selbstbezug oder der Bezug durch wohnberechtigte Angehörige für Zweiterwerber (z. B. Käufer) der Genehmigung (§ 6 Abs. 1 WoBindG 1965).
2. Genehmigungspflichtig ist es gemäß § 6 Abs. 3 WoBindG 1965 auch, wenn der Verfügungsberechtigte in seinem Familienheim zur angemessenen Unterbringung seines Familienhaushalts auch die frei gewordene zweite Wohnung selbst benutzen will. Das gleiche gilt, wenn die Hauptwohnung einem Angehörigen des Verfügungsberechtigten überlassen wird.
3. In allen Fällen, in denen demnach der Selbstbezug oder der Bezug durch wohnberechtigte Angehörige genehmigungspflichtig ist, sind vor Erteilung der Genehmigung zu prüfen:
- a) die Einkommensvoraussetzungen des Beziehers;
Eine Überschreitung der Einkommensgrenze im Jahreseinkommen des Beziehers ist zulässig, wenn er Eigentümer der öffentlich geförderten Wohnung ist und mindestens 4 öffentlich geförderte Wohnungen als Bauherr geschaffen hat (§ 6 Abs. 2 Satz 2 WoBindG 1965). Bei Überschreitung der Einkommensgrenze durch Angehörige vgl. Randziffer 28.
 - b) die angemessene Wohnungsgröße;
Dabei ist dem verfügungsberechtigten Eigentümer ein zusätzlicher Raum zuzubilligen (§ 6 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 WoBindG 1965);
 - c) ob für die Wohnung nach Randziffern 9–12 Bezugsbeschränkungen zugunsten eines begünstigten Personenkreises bestehen (§ 6 Abs. 4 WoBindG 1965).

4. Sind die Voraussetzungen zu a, b oder c für den Bezugsinteressenten nicht gegeben, so bedarf eine Bezugsgenehmigung der Freistellung gemäß § 7 WoBindG 1965, deren Erteilung ich mir — außer im Falle der Randziffern 33 und 34 — vorbehalte.

VIII.

Leerstehen von öffentlich geförderten Wohnungen

- Ziff. 22 Der Verfügungsberechtigte darf eine von ihm nicht benutzte Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle leerstehen lassen, wenn eine Vermietung möglich wäre (§ 6 Abs. 5 WoBindG 1965).

IX.

Freistellung

1. Begriffsbestimmung

- Ziff. 23 Die bisherigen Unterscheidungen einer „Ausnahmegenehmigung“ nach § 2 Abs. 3 und einer „Freistellung“ in § 2 Abs. 4 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen v. 23. Juni 1960 sind in § 7 WoBindG 1965 nicht beibehalten worden. Statt dessen sind nunmehr folgende Arten der Freistellung zu unterscheiden:

a) Völlige Freistellung von Bezugsbindungen

Eine völlige Freistellung von den Bezugsbindungen der §§ 4–6 und 21 WoBindG 1965 kann erfolgen, soweit für einzelne Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art oder für bestimmte Gebiete nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse an Bezugsbindungen nicht mehr besteht. Eine solche Freistellung darf von der Bewilligungsbehörde nur mit meiner Genehmigung erteilt werden.

b) Begrenzte Freistellung

- Ziff. 24 (1) Eine Freistellung kann dahin begrenzt werden, daß der Verfügungsberechtigte für den Bezug durch ihn oder für alle zukünftigen Wohnungsbezüge durch andere Wohnungsuchende von bestimmten Verpflichtungen freigestellt wird, die er nach der Schuldurkunde, dem Darlehensvertrag, Auflagen im Bewilligungsbescheid oder sonstigen Vereinbarungen mit der Bewilligungsbehörde oder der Wohnungsbehörde hinsichtlich der Aufnahme bestimmter begünstigter Personenkreise oder hinsichtlich eines Vorschlags- oder Besetzungsrechts eingegangen ist (vgl. Randziffern 9–12). Begrenzte Freistellungen dieser Art sind durch meinen RdErl. v. 9. 5. 1963 (MBI. NW. S. 860; SMBl. NW. 238) betr. Befreiung öffentlich geförderter Wohnungen von Bindungen an begünstigte Personenkreise erklärt worden. Auch die in § 113 II. WoBauG getroffene Regelung enthält eine begrenzte Freistellung öffentlich geförderter Wohnungen durch Gesetz. Ich verweise insoweit auf die Darlegungen zu Randziffer 12.

- Ziff. 25 (2) Wenn Vorbehalte zugunsten besonders begünstigter Personenkreise oder Vorschlags- und Besetzungsrechte durch eine begrenzte Freistellung aufgehoben sind, gelten die Bezugsbindungen hinsichtlich der Einkommensverhältnisse und der Angemessenheit der Wohnungsgröße gemäß §§ 4–6 WoBindG 1965 fort.

(3) Begrenzte Freistellungen für alle zukünftigen Bezüge von Wohnungen dürfen die Bewilligungsbehörden nur mit meiner Genehmigung erteilen.

c) Befristete Freistellung

- Ziff. 26 Die Gestattung des Bezugs einer öffentlich geförderten Wohnung durch einen Wohnungsuchenden, der den Bezugsvoraussetzungen der §§ 4–6 WoBindG 1965 nicht entspricht, ist eine auf die Dauer des Bezugs durch diesen Wohnungsuchenden befristete Freistellung. (Die befristete Freistellung entspricht daher inhaltlich einer Ausnahmegenehmigung im Sinne des § 2 Abs. 3 des früheren Bindungsgesetzes.) Zur Erteilung von befristeten Freistellungsgenehmigungen sind die Bewilligungsbehörden nach Maßgabe der folgenden Randziffern 27–41 befugt.

2. Umfang der Freistellungsbefugnis

a) Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung durch Wohnungsuchende, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG übersteigt

Die Bewilligungsbehörden dürfen ohne meine Genehmigung eine Wohnung befristet auf die Dauer des Bezugs freistellen:

- Ziff. 27 (1) wenn das Jahreseinkommen die Einkommensgrenze nur geringfügig (bis zu 5%) übersteigt (vgl. IV Nr. 7 meines RdErl. v. 1. 9. 1965 — MBI. NW. S. 1224; SMBl. NW. 238 —) betr. Prüfung der Einkommensverhältnisse gemäß § 25 II. WoBauG;

- Ziff. 28 (2) wenn der Verfügungsberechtigte eine Wohnung einem Angehörigen im Sinne des § 8 Abs. 2 II. WoBauG zum Gebrauch überlassen will, dessen Jahreseinkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 1:3 übersteigt. Die Freistellung darf nur ausgesprochen werden, wenn die angemessene Wohnungsgröße nicht überschritten wird, die Wohnung nicht für bestimmte Personenkreise gemäß § 4 Abs. 3–5 WoBindG 1965 gebunden ist und der Verfügungsberechtigte sich verpflichtet, an die darlehensverwaltende Stelle für die Dauer des Bezugs eine Ausgleichszahlung in angemessener Höhe zu entrichten (vgl. § 7 Abs. 2 WoBindG 1965). Als angemessene Ausgleichszahlung hat die Bewilligungsbehörde einen Betrag von monatlich 0,30 DM bis 1,— DM je qm Wohnfläche zu bestimmen. Bei der Bestimmung der Ausgleichszahlung soll das Interesse berücksichtigt werden, das der Verfügungsberechtigte am Bezug der Wohnung durch den Angehörigen hat, um unangemessene Ausgleichszahlungen zu vermeiden (z. B. bei Pflegebedürftigkeit oder hohem Alter des Verfügungsberechtigten). Die darlehensverwaltende Stelle ist von der Verpflichtung zur Ausgleichszahlung zu unterrichten;

- Ziff. 29 (3) wenn die nach Art. 6 § 1 des Preußischen Wohnungsgesetzes zuständige Stelle (vgl. I meines RdErl. v. 9. 10. 1963 — MBl. NW. S. 1752; SMBl. NW. 238) schriftlich bestätigt, daß ihr für den Bezug der freiwerdenden Wohnung geeignete Wohnungssuchende, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze liegt, nicht bekannt sind;
- Ziff. 30 (4) wenn durch den Bezug der öffentlich geförderten Wohnung eine Austauschwohnung freigemacht wird, die nach Art. Größe und Mietpreis zur angemessenen Unterbringung eines Wohnungssuchenden innerhalb der Einkommensgrenze besser geeignet ist und diesem nach einer schriftlichen Verpflichtungserklärung des über die Austauschwohnung Verfügungsberechtigten zum Gebrauch überlassen 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) **Bezug von Wohnungen, die Angehörigen eines begünstigten Personenkreises vorbehalten sind**
- Ziff. 31 (1) Die Bewilligungsbehörde kann den Bezug der einem begünstigten Personenkreis vorbehaltenen Wohnung (vgl. Randziffern 9–12) durch einen anderen Wohnungssuchenden mit befristeter Freistellung für die Dauer dieses Bezuges gestatten, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, daß ein Angehöriger des begünstigten Personenkreises im Wege des Wohnungstausches 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 der Tauschwohnung 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 und die Art der anderweitigen Unterbringung von ihr aktenkundig gemacht wird.
- Ziff. 32 (2) Die Bewilligungsbehörde kann ferner 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 Wohnraumhilfsmitteln geförderten Wohnungen ist an Stelle dieser Bestätigung die Zustimmung des Ausgleichsamtes erforderlich. Die Ausgleichsamter 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. BAA. v. 26. 3. 1963 — Mtbl. BAA. S. 217 — erhalten.
- c) **Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung, die nach der Wohnungsgröße für den Wohnungssuchenden nicht angemessen ist**
- Ziff. 33 (1) Für den Bezug von Wohnungen, welche die nach § 5 Abs. 2 WoBindG 1965 für den Wohnungssuchenden angemessene Wohnungsgröße überschreiten (vgl. Randziffern 7 und 8), kann eine für die Dauer des Bezugs für diesen Wohnungssuchenden befristete Freistellung von der Bewilligungsbehörde erteilt werden, wenn von der in Art. 6 § 1 des Preußischen Wohnungsgesetzes zuständigen Stelle bestätigt wird, daß ihr geeignete Wohnungssuchende, für die die Größe der Wohnung angemessen ist, nicht bekannt sind. Das gleiche gilt in den Fällen der Randziffer 21 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 2, wenn die Versagung der Bezugsgenehmigung der eigenen Wohnung für den Eigentümer oder den Angehörigen zu einer unbilligen Härte führen würde.
- Ziff. 34 (2) Geringfügige Überschreitungen der nach Randziffern 7 und 8 angemessenen Wohnungsgröße können auch in anderen Fällen zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 Satz 2 WoBindG 1965), wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen vertretbar erscheint.

3. Prüfung des Umfangs der öffentlichen Förderung

- a) **Wegfall von Aufwendungsbeihilfen**
- Ziff. 35 Ist die Wohnung mit einer Aufwendungsbeihilfe gefördert worden, so hat die Bewilligungsbehörde zu prüfen, ob und wie weit der vorgesehene Bezieher der Wohnung den Voraussetzungen entspricht, unter denen die Aufwendungsbeihilfe gewährt wurde. Entspricht der Bezieher nicht den Voraussetzungen für die Gewährung einer Aufwendungsbeihilfe, so ist die befristete Freistellung nach Randziffern 28–32 unter der Auflage zu erteilen, daß die Zahlung der Aufwendungsbeihilfe für diese Wohnung vom Bezug durch den Nichtbegünstigten ab insoweit entfällt. Bei teilweisem Wegfall der Aufwendungsbeihilfe ist der entfallende Teilbetrag anzugeben. Das gleiche gilt, wenn die Aufwendungsbeihilfe für ein Familienheim mit 2 Wohnungen gewährt wurde und für eine der öffentlich geförderten Wohnungen eine befristete Freistellung nach Randziffern 28–32 erfolgen soll. In diesem Fall ist die für das Bauvorhaben gewährte Aufwendungsbeihilfe entsprechend der anteiligen Größe der befristet freizustellenden Wohnung in dem in Satz 1 dargestellten Umfang zu kürzen.
- b) **Rückzahlung von Eigenkapitalbeihilfen**
- Ziff. 36 Soll eine mit Eigenkapitalbeihilfe geförderte Wohnung vor Ablauf von 10 Jahren seit ihrer Bezugsfähigkeit unter den Voraussetzungen der Randziffern 30 oder 31 zugunsten eines Bezieheres befristet freigestellt werden, der den Voraussetzungen der Nr. 45 WFB nicht entspricht, so ist die Freistellungsgenehmigung unter der Auflage zu erteilen, daß die gewährte Eigenkapitalbeihilfe zurückgezahlt wird. Erscheint die Verpflichtung zur Rückzahlung der Eigenkapitalbeihilfe aus besonderen Gründen des Einzelfalles unbillig hart, so behalte ich mir vor, von der Auflage abzusehen.

c) Rückzahlung eines nachstellig gewährten öffentlichen Baudarlebens

Ziff. 37

Wird eine befristete Freistellungsgenehmigung unter den Voraussetzungen der Randziffer 30 oder 31 zugunsten eines Beziehers beantragt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG um mehr als 1:3 übersteigt, so ist die Genehmigung unter der Auflage zu erteilen, daß von dem nachrangig gewährten öffentlichen Baudarlehen der Betrag zurückzuzahlen ist, der anteilig auf die Wohnung entfällt. Wurde das öffentliche Baudarlehen mit erhöhten Darlehensbeträgen gewährt, weil die Wohnung für den Bezug durch bestimmte begünstigte Personenkreise vorbehalten war, so ist der erhöhte Darlehensbetrag, der auf die Wohnung entfällt, im Umfang des Erhöhungsbetrages auch dann zurückzuzahlen, wenn das Einkommen des Beziehers die Bagatellgrenze gemäß Randziffer 27 übersteigt. Erscheint die Verpflichtung zur anteiligen Rückzahlung des Baudarlebens aus besonderen Gründen des Einzelfalles unbillig hart, so behalte ich mir vor, von der Erteilung der Auflage abzusehen.

d) Verlorener Zuschuß für Kinderreiche

Ziff. 38

Ist zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien eine Wohnung mit Zuschüssen nach Nr. 51 a bis 51 e WFB 1957 gefördert worden, so ist die Erteilung einer befristeten Ausnahmegenehmigung zugunsten eines Beziehers, der nicht kinderreich ist — ausgenommen im Falle der Randziffer 27 —, ohne Rücksicht auf die Höhe des Einkommens des Beziehers davon abhängig zu machen, daß der empfangene Zuschußbetrag in dem sich aus Nr. 51 c Abs. 2 WFB ergebenden Umfange zurückgezahlt oder in dem sich aus Nr. 51 e Buchst. c WFB ergebenden Umfange verzinst und getilgt wird.

e) Förderung durch Annuitätshilfen

Ziff. 39

(1) Wird eine befristete Freistellungsgenehmigung unter den Voraussetzungen der Randziffern 30–32 zugunsten eines Beziehers beantragt, dessen Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG um mehr als 1:3 übersteigt, so ist bei Wohnungen, die durch Gewährung von Annuitätshilfen nach Maßgabe der Annuitätshilfebestimmungen gefördert wurden, die Genehmigung von der Auflage abhängig zu machen, daß der Verfügungsberechtigte für die Dauer der Gebrauchsüberlassung an diesen Bezieher der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen einen Ausgleichsbetrag in der Höhe jährlich leistet, der — anteilig für die Wohnung berechnet — dem Zinsbetrag entspricht, den die Wohnungsbauförderungsanstalt dem Gläubiger des Fremddarlebens zu zahlen hat. Der Verfügungsberechtigte muß sich ferner verpflichten, an die Wohnungsbauförderungsanstalt — anteilig für diese Wohnung berechnet — den Betrag als Tilgung zu zahlen, den die Wohnungsbauförderungsanstalt dem Gläubiger des Fremddarlebens jährlich zu zahlen verpflichtet ist. Für den Fall, daß die Gebrauchsüberlassung der Wohnung diesem Bezieher über den Zeitpunkt hinaus gewährt wird, zu dem die Wohnungsbauförderungsanstalt das Fremddarlehen an den Gläubiger zurückgezahlt hat, hat sich der Verfügungsberechtigte ferner zu verpflichten, das Annuitätshilfedarlehen zum Zeitpunkt der Tilgung des Fremddarlebens in Höhe des auf die Wohnung anteilig entfallenden Teilbetrags zurückzuzahlen.

(2) Erfolgt die befristete Freistellung zu einem Zeitpunkt, zu dem die Wohnungsbauförderungsanstalt das Fremddarlehen bereits zurückgezahlt hat, so begrenzt sich die Auflage auf eine Verpflichtung des Verfügungsberechtigten zur sofortigen Rückzahlung des gewährten Annuitätshilfedarlebens in dem in Abs. 1 letzter Satz bestimmten Umfang.

(3) Erscheint die Auflage dieser Verpflichtungen aus besonderen Gründen des Einzelfalles unbillig hart, so behalte ich mir vor, von der Erteilung der Auflagen abzusehen.

f) Vorübergehende Gebrauchsüberlassung der für den Bauherrn bestimmten Wohnung in einem Eigenheim an einen Wohnungsuchenden

Ziff. 40

Wird die Genehmigung zur vorübergehenden Gebrauchsüberlassung der für den Bauherrn bestimmten Wohnung in einem Familienheim an einen Wohnungsuchenden beantragt, der nicht Angehöriger im Sinne des § 8 Abs. 2 II. WoBauG ist, so ist die Genehmigung auf die Dauer von 2 Jahren zu befristen. Bei Vorliegen der Voraussetzungen ist die Erteilung von einer Auflage gemäß Randziffer 35 abhängig zu machen. Von sonstigen Auflagen nach Randziffern 36–39 ist abzusehen, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung der Bezugsgenehmigung nach §§ 4 und 5 WoBindG 1965 (vgl. Randziffern 2–15) gegeben sind. Erfolgt die Gebrauchsüberlassung der für den Eigentümer bestimmten Wohnung in einem Familienheim über die Dauer von 2 Jahren hinaus, so ist die Erteilung der Bezugsgenehmigung bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen — auch bei einem Bezug durch Angehörige — davon abhängig zu machen, daß das für diese Wohnung gewährte Familienzusatzdarlehen mit dem noch nicht getilgten Betrag zurückgezahlt wird. Im übrigen ist nach Randziffern 35–39 zu verfahren.

4. Benachrichtigung der darlehensverwaltenden Stelle

Ziff. 41

Die darlehensverwaltende Stelle ist von den nach Randziffern 35–40 erteilten Auflagen zu unterrichten.

5. Formvorschriften für die befristete Freistellung

Ziff. 42

a) Befristete Freistellungen bedürfen nach § 7 Abs. 3 WoBindG 1965 der Schriftform. Eine behördliche Genehmigung, durch die dem Verfügungsberechtigten schriftlich die Erlaubnis zum Selbstbezug oder zur Gebrauchsüberlassung der Wohnung an einen bestimmten namentlich bezeichneten Wohnungsuchenden erteilt wird, erfüllt daher inhaltlich und der Form nach die gesetzlichen Anforderungen einer befristeten Freistellung auch dann, wenn diese Genehmigungserklärung auf die befristete Freistellung nicht ausdrücklich hinweist. Die Bewilligungsbehörden haben infolgedessen sorgfältig darauf zu achten, daß nach Randziffern 35–40 erforderliche Auflagen in der Genehmigung für den Wohnungsbezug enthalten sind.

- b) Enthalten Genehmigungen eine befristete Freistellung, so sind die Voraussetzungen dafür aktenkundig zu machen.

X.

Untermietverhältnisse

- Ziff. 43 1. Nach § 21 WoBindG 1965 gelten die Vorschriften des § 4 Abs. 2, 3 und 6 sowie der §§ 5, 7 bis 12 WoBindG 1965 sinngemäß, wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer öffentlich geförderten Wohnung untervermietet wird. Einer Untervermietung steht es gleich, wenn der Verfügungsberechtigte von der von ihm benutzten Wohnung mehr als die Hälfte der Wohnfläche vermietet. Die Untervermietung einer Wohnung und die Vermietung der eigengenutzten Wohnung im Umfang von mehr als der Hälfte der Wohnfläche bedarf daher der Genehmigung durch die Bewilligungsbehörde, soweit nicht der wohnungsuchende Bezieher dieses Wohnungsteils durch eine Bescheinigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau gemäß Randziffern 2—15 ausgewiesen ist. Der Verfügungsberechtigte hat der Bewilligungsbehörde bei einer solchen Vermietung den Namen des Wohnungsuchenden mitzuteilen und ihr die Wohnberechtigungsbescheinigung zurückzugeben (§ 4 Abs. 6). Für die Erteilung der Genehmigung gelten die Vorschriften zu Randziffern 19, 20, 23—42 entsprechend.
2. Verfügungsberechtigter im Sinne des § 21 WoBindG 1965 ist
- a) der Eigentümer, wenn er den in § 21 WoBindG 1965 bestimmten Teil der eigenen Wohnung vermietet,
 - b) der Hauptmieter der Gesamtwohnung oder der zu ihrem Gebrauch Berechtigte, wenn er den in § 21 WoBindG 1965 bestimmten Teil der Wohnung untervermietet.
3. Die Genehmigung der Untervermietung durch die Bewilligungsbehörde kann daher dem Hauptmieter bei Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen erteilt werden, wenn er die Genehmigung beantragt.
4. Zu den Auswirkungen einer unerlaubten Untervermietung vgl. Randziffern 45—51.

XI.

Zweckentfremdung und bauliche Veränderungen von öffentlich geförderten Wohnungen

- Ziff. 44 1. Nach § 12 WoBindG 1965 darf eine Wohnung nicht ohne Genehmigung
- a) zu Zwecken einer dauernden Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung verwendet oder anderen als Wohnzwecken zugeführt werden (Zweckentfremdung),
 - b) durch bauliche Maßnahmen derart verändert werden, daß sie für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist (Wohnungsvernichtung).
2. Die Bewilligungsbehörde darf Anträgen auf Zweckentfremdung oder Wohnungsvernichtung nur nach vorheriger Einholung meiner Zustimmung stattgeben, soweit sie nicht nach II Abs. 4 bis 6 und 7 Satz 3 meines RdErl. v. 8. 6. 1961 (MBl. NW. S. 1060; SMBl. NW. 238) betr. Zweckentfremdung und bauliche Veränderung von Wohnraum zur Erteilung von Zweckentfremdungsgenehmigungen ermächtigt ist. Aus gegebener Veranlassung weise ich in diesem Zusammenhang nochmals auf die Verpflichtung zur Zusammenarbeit zwischen der Bewilligungsbehörde und der Bauaufsichtsbehörde hin und bitte, die Bauaufsichtsbehörden Ihres Zuständigkeitsbereichs auch Ihrerseits noch einmal auf die Regelung dieses RdErl. aufmerksam zu machen, der sinngemäß auch in Gebieten mit aufgehobener Wohnraumbewirtschaftung gilt.

XII.

Maßnahmen bei Verstößen

A. Maßnahmen gegen den Darlehensschuldner

Ziff. 45 1. Strafzinsen

Gemäß § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 kann der Gläubiger des öffentlichen Baudarlehens (vertreten durch die darlehensverwaltende Stelle) die Zahlung von Strafzinsen verlangen, wenn der Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die Vorschriften der §§ 4, 6, 12 und 21 Satz 2 WoBindG 1965 verstößt. Diese darlehensrechtliche Maßnahme ist also in folgenden Fällen zulässig:

- a) bei Verletzung der Meldepflicht bei Bezugsfertigkeit oder Freiwerden einer öffentlich geförderten Wohnung (§ 4 Abs. 1 WoBindG 1965);
- b) bei Gebrauchsüberlassung einer Wohnung an einen Wohnungsuchenden, der zum Bezug der Wohnung nicht durch eine Wohnberechtigungsbescheinigung ausgewiesen oder dessen Bezug von der Bewilligungsbehörde nicht genehmigt worden ist (§ 4 Abs. 2 bis 5 WoBindG 1965);
- c) bei Gebrauchsüberlassung an einen durch eine Wohnberechtigungsbescheinigung ausgewiesenen Wohnungsuchenden, wenn die Anzeigepflicht über die erfolgte Vermietung nach § 4 Abs. 6 WoBindG 1965 verletzt ist;
- d) bei unerlaubter Selbstbenutzung oder Nichtvermietung einer öffentlich geförderten Wohnung (§ 6 WoBindG 1965);
- e) bei Zweckentfremdung einer öffentlich geförderten Wohnung (§ 12 Abs. 1 WoBindG 1965);
- f) bei Wohnungsvernichtung (§ 12 Abs. 2 WoBindG 1965);

- g) bei Vermietung der eigenen Wohnung des Verfügungsberechtigten oder einer Teilvermietung nach § 21 Satz 2 WoBindG 1965, wenn der Mieter nicht durch eine Wohnberechtigungsbcheinigung ausgewiesen ist oder die Bewilligungsbehörde die Vermietung nicht genehmigt hatte.

Ziff. 46 Die Höhe des Strafzinses beträgt 5% (§ 25 Abs. 1 WoBindG 1965). Ein höherer Strafzins ist jedoch nach § 27 WoBindG 1965 zulässig und zu fordern, soweit er durch vertragliche Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Gewährung der öffentlichen Mittel vereinbart worden ist oder wird. Nach den in Nordrhein-Westfalen verwandten Mustern einer Schuldurkunde oder eines Darlehensvertrages ist regelmäßig bei unerlaubter Gebrauchsüberlassung gemäß Abs. 1 Buchst. b und bei Zweckentfremdung oder Wohnungsvernichtung gemäß Abs. 1 Buchst. e ein Strafzins von 8% vereinbart worden. Die sonstigen Verpflichtungen nach Abs. 1 sind in den Schuldurkunden und Darlehensvereinbarungen nur in einem Teil der Muster unter Strafzins gestellt worden.

Die Dauer der Strafzinsverpflichtung ist in § 25 Abs. 1 WoBindG 1965 auf die Zeit beschränkt, während der der Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die in Abs. 1 angeführten Verpflichtungen verstößt. Auf diese Dauer ist die Strafzinsverpflichtung auch dann zu beschränken, wenn in Schuldurkunden oder Darlehensvereinbarungen des Landes eine zeitlich weitergehende Verpflichtung begründet wurde.

2. Kündigung des Darlehens und Rückforderung von Zuschüssen zur Deckung der laufenden Aufwendungen (Aufwendungsbeihilfen) und Zinszuschüssen (bei Gewährung von Annuitätshilfe)

Ziff. 47 Unter den in Randziffer 45 dargelegten Voraussetzungen kann der Gläubiger (vertreten durch die darlehensverwaltende Stelle) neben oder anstelle der Forderung von Strafzinsen die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel fristlos kündigen. Zuschüsse und Zinszuschüsse können für die in Randziffer 46 bezeichnete Zeit zurückgefordert werden. Soweit Darlehen oder Zuschüsse bewilligt, aber noch nicht ausgezahlt sind, kann die Bewilligung widerrufen werden (§ 25 Abs. 2 WoBindG 1965). Weitergehende vertragliche Verpflichtungen, die in Schuldurkunden oder Darlehensvereinbarungen begründet worden sind, bleiben wirksam (§ 27 WoBindG 1965).

3. Durchführung der Maßnahmen

- Ziff. 48 a) In geeigneten Fällen kann die Bewilligungsbehörde vor Durchführung der Maßnahmen gemäß Randziffer 47 den Darlehensschuldner darauf aufmerksam machen, daß sie die nach §§ 25 und 27 WoBindG 1965 zulässigen Maßnahmen veranlassen werde, wenn der Darlehensschuldner nicht unverzüglich die Darlehensverpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt und die Wirkungen der vorgenommenen Verstöße beseitigt.
- b) Erscheint eine solche Aufforderung nach dem Umfang des Verstoßes oder bei wiederholter Verletzung der Darlehensverpflichtung nicht zweckmäßig, so berichtet die Bewilligungsbehörde der darlehensverwaltenden Stelle über die hinsichtlich des Verstoßes getroffenen Feststellungen, die dann ihrerseits die erforderlich erscheinenden Maßnahmen unter Beachtung der Bestimmung des § 25 WoBindG 1965 veranlaßt.
- c) Die darlehensrechtlichen Maßnahmen sollen nicht geltend gemacht werden, wenn die Geltendmachung unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalles, namentlich der Bedeutung des Verstoßes, unbillig sein würde (§ 25 Abs. 3 WoBindG 1965). Dies gilt insbesondere bei geringfügigen Verstößen gegen die Melde- und Anzeigepflichten nach § 4 Abs. 1 und 6 WoBindG 1965.

B. Maßnahmen bei Ordnungswidrigkeiten

- Ziff. 49 1. Die schuldhafte Verletzung der Verpflichtungen, die in Randziffer 45 Buchst. b, d und e angeführt werden, ist zugleich eine Ordnungswidrigkeit, die mit den in § 26 Abs. 2 WoBindG 1965 bestimmten Geldbußen geahndet werden kann. Die Vermietung oder Untervermietung ohne Beachtung der Verpflichtungen nach § 21 WoBindG 1965 ist also nur dann eine Ordnungswidrigkeit, wenn sie zugleich eine Verletzung der in Satz 1 bezeichneten Verpflichtungen enthält. Diese Voraussetzung ist gegeben, wenn die gesamte eigene Wohnung des Verfügungsberechtigten oder die gesamte vermietete Wohnung vom Hauptmieter einem oder mehreren Untermietern ohne Vorlage einer Bescheinigung nach Randziffern 2–15 oder ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde überlassen wird. Bei Vermietung eines Wohnungsteils liegt der Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit vor, wenn zugleich die Voraussetzungen des § 12 WoBindG 1965 erfüllt sind, also bei Teilvermietung zu gewerblichen Zwecken, bei gewerblicher Zimmervermietung oder bei dauernder Vermietung zur Fremdenbeherbergung. Vorbehaltlich der Entscheidung der ordentlichen Gerichte ist der Tatbestand einer gewerblichen Zimmervermietung oder einer Vermietung zur dauernden Fremdenbeherbergung eines den Bestimmungen des § 21 WoBindG 1965 entsprechenden Teils der Wohnung dann als gegeben zu betrachten, wenn ein solcher Wohnungsteil (auch bei Vermietung einzelner Zimmer in einem den § 21 WoBindG 1965 entsprechenden Teilumfang der Wohnung) mehrfach bei Freiwerden des oder der Zimmer zur Erzielung von Gewinn vermietet wird. Ebenso sind die Voraussetzungen des § 12 Abs. 1 WoBindG 1965 auch gegeben, wenn ein entsprechender Wohnungsteil auf Grund einer getroffenen Vereinbarung ständig zur Übernachtung von Fremden bereitgehalten wird.

- Ziff. 50 2. Die Verhängung einer Geldbuße kann nicht nur gegen den Verfügungsberechtigten erfolgen. Sie kann nach § 26 Abs. 3 WoBindG 1965 auch gegen handelnde vertretungsberechtigte Organe einer juristischen Person (z. B. Vorstände einer Aktiengesellschaft, GmbH oder Genossenschaft) sowie gegen einzelne Mitglieder dieser Organe verhängt werden; sie kann ferner aber auch gegen vertretungsberechtigte Gesellschafter einer Personenhandelsgesellschaft oder gegen gesetzliche Vertreter von juristischen oder natürlichen Personen

(z. B. den Vormund eines Minderjährigen, Pfleger, Konkursverwalter) verhängt werden, die für den „Verfügungsberechtigten“ handeln. Diesen Personen steht gleich, wer mit der Leitung oder Beaufsichtigung des Unternehmens oder eines Teils des Unternehmens beauftragt oder von diesem damit ausdrücklich betraut ist, in eigener Verantwortung Pflichten zu erfüllen, die das Wohnungsbindungsgesetz 1965 auferlegt. Dazu werden Unternehmen oder Einzelpersonen zu rechnen sein, die für den Verfügungsberechtigten die Hausverwaltung betreiben, wenn sie zur Erfüllung von Pflichten beauftragt sind, die nach dem Gesetz den Verfügungsberechtigten obliegen.

- Ziff. 51 3. Zuständig für die Verfolgung dieser Ordnungswidrigkeiten sind die kreisfreien Städte, die Landkreise und die zu Bewilligungsbehörden erklärten Ämter und kreisangehörigen Gemeinden (§ 1 Abs. 1 der Verordnung zur Bestimmung der für die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach dem Wohnungsbindungsgesetz 1965 zuständigen Verwaltungsbehörden v. 13. September 1965, GV. NW. S. 307). Nach § 1 Abs. 2 der Verordnung haben sie auch über die Abänderung und Aufhebung eines rechtskräftigen, gerichtlich nicht nachgeprüften Bußgeldbescheides gemäß § 66 Abs. 2 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) zu entscheiden. Örtlich ist diejenige Behörde zuständig, in deren Gebiet die öffentlich geförderte Wohnung gelegen ist (§ 53 Abs. 3 OWiG). Ich weise darauf hin, daß zur Unterzeichnung eines Bußgeldbescheides nur der Leiter der Verwaltungsbehörde, sein allgemein bestellter Vertreter oder ein Verwaltungsangehöriger befugt ist, der die Befähigung zum Richteramt oder zum höheren Verwaltungsdienst besitzt (§ 48 OWiG).
4. Wenn die Ordnungswidrigkeit unter Berücksichtigung aller Umstände ohne Bedeutung ist, ist gemäß § 7 Abs. 3 OWiG von einer Geldbuße abzusehen.

XIII.

Gebühren

- Ziff. 52 Es erscheint mir unbedenklich, wenn für die Ausstellung von Wohnberechtigungsbescheinigungen gemäß Randziffern 2–15 und für die Erteilung von Bezugsgenehmigungen, Zweckentfremdungsgenehmigungen und anderen nach dem Gesetz erforderlichen Genehmigungen eine Gebühr entsprechend Tarifnummer 32 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NW) v. 19. Dezember 1961 i. d. F. der VO v. 23. Oktober 1962 (GV. NW. S. 557) für die erforderliche Verwaltungstätigkeit erhoben wird. Bei Ausstellung von Wohnberechtigungsbescheinigungen und Benutzungsgenehmigungen zu Wohnzwecken sollte sie einen Betrag von 2,— DM bis 5,— DM je Wohnung nicht übersteigen. Eine gesetzliche Gebührenbefreiung für Gemeinnützige Wohnungsunternehmen besteht insoweit nicht.

XIV.

Aufhebung von Erlassen

- Ziff. 53 Mein RdErl. v. 3. 10. 1963 (MBI. NW. S. 1756; SMI. NW. 238) betr. Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 2 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen wird hiermit aufgehoben.

An die Gemeinden und Gemeindeverbände
 — als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau —,
 Landesbaubehörde Ruhr, Essen,
 und
 Regierungspräsidenten in Aachen und Köln
 — als Bewilligungsbehörden im Bergarbeiterwohnungsbau —,
 Regierungspräsidenten,
 Landesbaubehörde Ruhr, Essen,
 und
 Oberfinanzdirektionen Düsseldorf, Köln, Münster
 — als Wohnungsfürsorgebehörden im Landesbedienstetenwohnungsbau —,
 Wohnungsbauförderungsanstalt
 des Landes Nordrhein-Westfalen,
 Düsseldorf.

Kreis-/Stadt-/Amts-/Gemeindeverwaltung*) , den

in Nr. der Bescheinigung

Bescheinigung
über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau
nach §§ 4, 5 Wohnungsbindungsgesetz 1965 vom 24. August 1965 (BGBl. I S. 954)

1. Herr/Frau/Frl.*)

.....

ist berechtigt, mit folgenden Familienangehörigen

1.
2.
3.
4.
5.

eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung nach näherer Maßgabe der Nr. 2—4 zu beziehen.

2. Diese Bescheinigung berechtigt den Inhaber nicht zum Bezug einer Wohnung, die nach der Schuldurkunde, dem Darlehensvertrag, Auflagen im Bewilligungsbescheid oder sonstigen Vereinbarungen zwischen der Bewilligungsbehörde/Wohnungsbehörde und dem Bauherrn oder seinem Rechtsnachfolger bestimmten begünstigten Personenkreisen vorbehalten ist oder für die ein Vorschlags- oder Besetzungsrecht einer öffentlichen Stelle besteht, soweit sich nicht aus Nr. 3 eine Bezugsberechtigung ergibt.

3. Der Wohnungsuchende ist berechtigt, eine für folgende Personenkreise gebundene Wohnung zu beziehen:

- *) 1. Wohnungsuchende mit geringem Einkommen (GE),
 2. LAG-Berechtigte,
 3. SBZ-Zuwanderer,
 4. Äußere Umsiedler,
 5. Notunterkunftsbewohner,
 6. Berechtigte des Bauprogramm.

4. Der Wohnungsuchende ist für eine Wohnung bezugsberechtigt, die

bei Alleinstehenden*)

eine Gesamtwohnfläche bis zu 40 qm nicht überschreitet und nicht mehr als einen Wohnraum (ggf. zuzüglich Arbeitsküche und zugehörige Nebenräume) enthält,

bei einem Mehrpersonenhaushalt*)

nicht mehr als Wohnräume (zuzüglich Arbeitsküche und zugehörige Nebenräume) enthält oder deren Gesamtwohnfläche (ohne Rücksicht auf die Zahl der Wohnräume) qm nicht überschreitet.

Die Bescheinigung gilt für ein Jahr im gesamten Bundesgebiet in Gemeinden, in denen die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben ist. Die Jahresfrist beginnt am Ersten des Monats, der auf die Ausstellung der Bescheinigung folgt.

Der Wohnungsuchende hat diese Bescheinigung beim Abschluß des Mietvertrages dem Vermieter vorzulegen und ihm beim Bezug der Wohnung zu übergeben. Spätestens 2 Wochen nach dem Einzug hat der Vermieter sie nach Ausfüllung des anhängenden Vordrucks an die für die vermietete Wohnung örtlich zuständige Bewilligungsbehörde zu übersenden.

Im Auftrag:

.....
 Unterschrift

*) Nichtzutreffendes streichen

Anlage 2

....., den

An die

Kreis-/Stadt-/Amts-/Gemeindeverwaltung*)

in

Betr.: Wohnung im Hause
Ort Straße Nr.

Erd-/..... Obergeschoß, rechts-Mitte-links*)

Bewilligungsbescheid Nr. vom der
Bewilligungsbehörde

Name und Anschrift des Verfügungsberechtigten:

.....

Die vorbezeichnete Wohnung habe ich dem in der anhängenden Wohnberechtigungsbescheinigung benannten Wohnungsuchenden zum Gebrauch überlassen.

Der Einzug erfolgt am:

.....
Unterschrift

*) Nichtzutreffendes streichen

Einzelpreis dieser Nummer 1,40 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,30 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.