

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

18. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 19. Oktober 1965

Nummer 135

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	11. 10. 1965	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Bildung und Sicherung der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen nach Mietpreisfreigabe (Kostenmietebestimmungen)	1404

I.

238

**Bildung und Sicherung der Kostenmiete
für öffentlich geförderte Wohnungen nach Mietpreisfreigabe
(Kostenmietebestimmungen)**

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten
v. 11. 10. 1965 — Z 1 — 6.073

I. Einführung

Mit Wirkung vom 1. September 1965 ist das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965 —) v. 24. August 1965 (BGBl. I S. 954) an die Stelle des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen v. 23. Juni 1960 (BindG 1960) getreten. Es enthält in den §§ 8 bis 11, 21, 25, 27 und 29 neue Bestimmungen über die Bildung und Sicherung der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen nach Mietpreisfreigabe. Gleichzeitig sind in Art. I 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) die Regelungen des § 72 II. WoBauG neu gestaltet worden, um die Bildung und Genehmigung der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen im Verfahren der Wohnungsbauförderung der durch den fortschreitenden Abbau der Wohnungszwangswirtschaft entstehenden Rechtslage anzugleichen.

Die neuen Regelungen enthalten in den §§ 8, 9 und 28 WoBindG 1965 i. Verb. mit der Neugestaltung des § 72 II. WoBauG eine geschlossene Begriffsbestimmung der Kostenmiete und klären in §§ 8 Abs. 2 und 4, 9 bis 11 und 21 WoBindG 1965 die Auswirkungen einer solchen Kostenmiete auf das bürgerlich-rechtliche Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter. Diese Gesetzesbestimmungen werden in Teil II und V d. RdErl. erörtert. In § 29 WoBindG 1965 werden Übergangsbestimmungen für den Zeitpunkt der Preisfreigabe geregelt, die in Teil III d. RdErl. erläutert werden. Teil IV behandelt die Fälle, in denen nach § 8 Abs. 3 WoBindG 1965 und § 72 Abs. 4 II. WoBauG n. F. ausnahmsweise die Vergleichsmiete an Stelle der Kostenmiete gilt. Teil VI enthält einen Hinweis auf die darlehensrechtlichen Sanktionen bei einer Verletzung der Verpflichtungen, denen der Darlehensnehmer des öffentlichen Darlehens durch die neuen Gesetzesbestimmungen unterworfen ist.

Die Zuständigkeit der Bewilligungsbehörden für die Verwaltungstätigkeit, die sich aus den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 ergibt, ist in der Achten Durchführungsverordnung zum Gesetz zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung — 8. DV. — WoBauFördNG — v. 1. September 1965 (GV. NW. S. 256) geregelt.

II. Auswirkungen des Prinzips der Kostenmiete**1. Begriff und Umfang der Kostenmiete**

a) Die Regelung in § 8 Abs. 1 WoBindG 1965 wiederholt zunächst den Grundsatz, daß öffentlich geförderte Wohnungen nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen werden dürfen, als es zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Die Höhe des demnach zulässigen Entgeltes ist wie bisher durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Bestimmungen der II. BVO zu errechnen, solange die in § 28 Abs. 1 WoBindG 1965 vorgesehene Rechtsverordnung noch nicht erlassen ist (§ 28 Abs. 2 WoBindG 1965). Die Technik der Errechnung der Kostenmiete als Einzelmiete für eine Wohnung, die dafür regelmäßig erforderliche zuvorige Errechnung einer Durchschnittsmiete und die Bestimmung zulässiger Umlagen, Vergütungen und Zuschläge war in den Vorschriften des Bindungsgesetzes von 1960 weitgehend nicht geregelt. Die neue Regelung in § 28 Abs. 2 WoBindG 1965 gestattet nunmehr auch eine sinngemäße Anwendung der Vorschriften der Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 1962) insoweit, als dies für die Errechnungstechnik der Kostenmiete und zur Bestimmung und Berechnung des zulässigen Umfangs von Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen erforderlich ist, bis durch eine neue Rechtsverordnung zur Durchführung des § 8 WoBindG 1965 selbständige Vorschriften über die Ermittlung der Kostenmiete erlassen werden. Diese Anwendbarkeit preisrechtlicher Bestimmungen in Gebieten mit aufgehobener Mietpreisbindung bedeutet also nicht eine Fortgeltung materiellen Preisrechts, sondern ermöglicht nur eine Übernahme von Begriffs- und Errechnungsbestimmungen, die für das neue Bindungsgesetz vorläufig fehlen.

b) § 9 WoBindG 1965 enthält eine wesentliche Begrenzung des für das System der Kostenmiete zulässigen Entgelts, die in den preisrechtlichen Bestimmungen geregelt war, in den Vorschriften des Bindungsgesetzes 1960 jedoch fehlte. Durch § 9 WoBindG 1965 wird klargestellt, daß für die Überlassung der Wohnung nicht zusätzlich einmalige Leistungen vom Mieter gefordert werden dürfen, soweit sie nicht ausdrücklich für zulässig erklärt werden. Nach näherer Maßgabe des § 9 Abs. 2 bis 4 sind als einmalige Mieterleistungen nur zulässig

aa) Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen, die nach § 28 I. WoBauG oder § 50 II. WoBauG in zulässiger Weise zum Bau der Wohnung gefordert werden dürfen;

bb) Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen zur Deckung der Kosten für eine Wertverbesserung, soweit die Leistung das Vierfache der zulässigen jährlichen Kostenmiete nicht übersteigt und entweder die Bewilligungsbehörde der Wertverbesserung zugestimmt hat oder die Wertverbesserung auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durch-

geführt wurde (vgl. dazu meinen RdErl. v. 28. 10. 1963, MBl. NW. S. 1891/SMBl. NW. 238, zu II D Nr. 2);

- cc) Leistungen von Mietern im Umfange von aa) und bb), zu denen ein Vermieter rechtswirksam verpflichtet worden war, soweit sie vom Vermieter noch nicht erbracht oder ihm zurückerstattet wurden (§ 9 Abs. 4 WoBindG 1965).

2. Genehmigung der Kostenmiete

- a) Eine Prüfung und Genehmigung der Kostenmiete durch die Bewilligungsbehörde erfolgt grundsätzlich für öffentlich geförderte Wohnungen — wie bisher — bei Bewilligung der öffentlichen Mittel und bei Schlußabrechnung nach Bezugsfertigkeit. Die bisherigen Bestimmungen des § 72 Abs. 2 und Abs. 5 II. WoBauG sind inhaltlich durch Art. I d. Wohnungsbauänderungsgesetzes 1965 (WoBauÄndG 1965) v. 24. August 1965 (BGBl. I S. 945) geändert worden. Durch diese Änderungen wird klargestellt, daß die Mietgenehmigungen durch die Bewilligungsbehörde zwar in Gebieten mit fortbestehender Preisbindung zugleich die preisrechtlich zulässige Miete bestimmen (§ 72 Abs. 9 II. WoBauG), daß aber darüber hinaus die nach § 72 Abs. 1—6 II. WoBauG ermittelte und genehmigte Miete nach Maßgabe der Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 fortgilt (§ 72 Abs. 10 II. WoBauG).
- b) Durch diese Neufassung des § 72 II. WoBauG ist klargestellt, daß auch bei aufgehobener Preisbindung bei Bewilligung der öffentlichen Mittel und bei Bezugsfertigstellung eine Mietgenehmigung durch die Bewilligungsbehörde zu erfolgen hat. Die bisherigen Bedenken aus der Fassung des § 3 Abs. 2 des aufgehobenen Bindungsgesetzes 1960 (vgl. dazu meinen RdErl. v. 9. 10. 1963, mit den Änderungen durch meinen RdErl. v. 8. 12. 1964 — MBl. NW. 1965 S. 4/SMBl. NW. 238) sind durch die Neugestaltung des § 72 II. WoBauG insoweit weggefallen.
- c) Eine Mietgenehmigung durch die Bewilligungsbehörde erfolgt ferner bei dem Übergang zur Kostenmiete für die Wohnungen, die nach den Bestimmungen des I. WoBauG erstellt worden sind. Die Einzelheiten dieses Genehmigungsverfahrens werden in Teil III d. RdErl. behandelt.

3. Auswirkungen des Prinzips der Kostenmiete auf das Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter

- a) Für das Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter gelten grundsätzlich die bürgerlich-rechtlichen Bestimmungen des BGB. Die Höhe der Miete bestimmt sich infolgedessen in erster Linie nach der zwischen Vermieter und Mieter im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung. Bezüglich des Mietpreises besteht jedoch das Recht zur freien Vereinbarung des Preises nur mit den Begrenzungen, die sich aus § 8 und § 9 WoBindG 1965 ergeben. Die Vereinbarung eines Entgelts, das die Kostenmiete übersteigt, und die Vereinbarung einmaliger Leistungen, soweit sie nach § 9 unzulässig sind, sind **rechtswirksam**. Soweit die Vereinbarung unwirksam ist, ist die Leistung dem Mieter zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.
- b) Die Regelung in § 10 WoBindG 1965 schafft für laufende Vertragsverhältnisse, bei denen die vereinbarte Miete niedriger ist als die nach § 8 zulässige Kostenmiete, und in den Fällen, in denen eine (für das Mietverhältnis bereits geltende) Kostenmiete sich durch Erhöhung von Aufwendungen erhöht, eine neue rechtliche Möglichkeit zur Durchsetzung der gesetzlich zulässigen Miete im laufenden Mietvertragsverhältnis.

Inhaltlich entspricht diese Regelung den Grundsätzen einer Mieterhöhung bei laufenden Vertragsverhältnissen nach § 18 des I. Bundesmietengesetzes. Die Bestimmungen des § 18 I. BMG galten aber in Gebieten mit aufgehobener Preisbindung nach § 17 des II. BMG nur für die Dauer eines Jahres fort, um für öffentlich geförderte Wohnungen eine Mieterhöhung nach § 3 der Angemessenheitsverordnung v. 25. Juli 1963 (BGBl. I S. 532) zu ermöglichen. Nach Ablauf dieser Jahresfrist konnten Mieterhöhungen bei laufenden Mietverhältnissen, soweit sie nicht vertraglich vereinbart waren, nicht mehr durchgeführt werden (vgl. dazu meinen RdErl. v. 9. 10. 1963 mit den Änderungen des RdErl. v. 8. 12. 1964 — MBl. NW. 1965 S. 4/SMBl. NW. 238 — zu Abschnitt I Ziff. 3 Buchst. i). Eine solche Möglichkeit ist nunmehr durch die Regelung in § 10 WoBindG 1965 ab 1. September 1965 für die Zukunft gegeben.

- c) In ähnlicher Weise wie bei der Regelung des § 18 I. BMG müssen für eine rechtswirksame Mieterhöhung drei Formvorschriften beachtet werden:
1. Die Erklärung muß schriftlich erfolgen.
 2. Die Erhöhung muß in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einem Auszug der Wirtschaftlichkeitsberechnung, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen läßt, berechnet werden. Soweit das zulässige Entgelt von der Bewilligungsbehörde genehmigt worden ist, genügt die Beifügung der Genehmigung oder einer beglaubigten Abschrift an Stelle der Wirtschaftlichkeitsberechnung.
 3. Die Erhöhung muß erläutert werden. Als „Erläuterung“ wird ein geeigneter Hinweis des Vermieters auf die Rechtsgrundlage zu betrachten sein; ferner eine Darlegung, in welcher Weise die Einzelmiete für die Wohnung aus der Durchschnittsmiete errechnet wird, die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder der Genehmigung der Bewilligungsbehörde ergibt.

- d) In der gleichen Weise wie nach § 18 I. BMG wirkt eine Mieterhöhungserklärung nach § 10 WoBindG 1965 nach Maßgabe des Abs. 2 nur für die Zukunft. Zu der mir häufig gestellten Frage, inwieweit rückwirkende Mieterhöhungen zulässig sind, insbesondere ob nach der Schlußabrechnung der Unterschiedsbetrag zwischen der bei Bewilligung und der bei Schlußabrechnung genehmigten Miete gefordert werden darf, weise ich auf folgenden derzeitigen Stand der Rechtsprechung hin:

Nach der insoweit einhelligen Rechtsprechung kann die Nachzahlung überhaupt nur dann verlangt werden, wenn im Mietvertrag eindeutig vereinbart ist, daß die bei Schlußabrechnung genehmigte Miete für die Zeit vom Beginn des Mietverhältnisses an gelten solle. Die bloße Vereinbarung einer „vorläufigen Miete“ oder eines „vorläufigen Mietvertrages“ genügt diesen Anforderungen nicht.

Bei Vorliegen einer insoweit eindeutigen Vereinbarung ist weiter zu prüfen, ob der Verwaltungsakt, der zur Mieterhöhung erforderlich ist, seinem Inhalt nach die Mieterhöhung rückwirkend oder nur für die Zukunft zulässig macht. Zu dieser Frage sind bisher nur wenige gerichtliche Entscheidungen bekanntgeworden.

Bei einem Sachverhalt, bei dem die Miete im Bewilligungsbescheid nur vorläufig genehmigt, in dem nach Schlußabrechnung erteilten Mietgenehmigungsbescheid erkennbar aber von diesem Vorbehalt kein Gebrauch gemacht worden war, vertritt das Landgericht Wuppertal im Urteil v. 29. 10. 1964 — 7 S 230/64 — (veröffentlicht in „Wohnungswirtschaft und Mietrecht“ 1965 S. 100) die Auffassung, daß der Mietgenehmigungsbescheid nur Wirkung für die Zukunft habe und die vertraglich vereinbarte Nachforderung daher preisrechtlich unzulässig sei. Nach dieser m. E. zutreffenden Auffassung ist die Nachforderung auch immer dann unzulässig, wenn die Miete im Bewilligungsbescheid entsprechend Nr. 17 WFB 1957 in der Neufassung durch den RdErl. v. 13. 7. 1961 (MBI. NW. S. 1225/SMBl. NW. 2370) vorbehaltlos genehmigt und ein Mietgenehmigungsbescheid nach § 72 Abs. 5 II. WoBauG a. F. bei Anerkennung der Schlußabrechnung erteilt wurde (vgl. hierzu meinen RdErl. v. 10. 10. 1961 — MBI. NW. S. 1676/SMBl. NW. 2370 —). Die weitere Entwicklung der Rechtsprechung zu dieser Frage bleibt abzuwarten.

In den Fällen, in denen die Wohnung vor Mietpreisfreigabe bezugsfertig und nach Anerkennung der Schlußabrechnung eine höhere Miete nach § 3 Abs. 1 BindG 1960 zugelassen oder nach § 3 Abs. 4 BindG 1960 oder nach § 72 Abs. 5 II. WoBauG i. d. F. d. WoBauÄndG 1965 genehmigt wurde, wird — vorbehaltlich der Entscheidung der ordentlichen Gerichte — ebenfalls davon auszugehen sein, daß diesen Bescheiden nur Wirkung für die Zukunft zukommt. Dies ergibt sich für die Bescheide nach dem BindG 1960 eindeutig aus dem Wortlaut des § 3 Abs. 1 und 4 BindG 1960, wonach auch nach Mietpreisfreigabe weiterhin nur die bisher preisrechtlich zulässige Miete gefordert werden darf, bis die Kostenmiete zugelassen oder genehmigt ist (vgl. Abschn. IV Ziff. 1 Buchst. d meines RdErl. v. 9. 10. 1963 — MBI. NW. S. 1752 — i. d. F. d. RdErl. v. 8. 12. 1964 — MBI. NW. 1965 S. 4/SMBl. NW. 238 —). Die gleiche Wirkung des Mietgenehmigungsbescheides dürfte sich auch aus der Neufassung des § 72 Abs. 5 II. WoBauG ergeben, da hiernach an die Stelle der bei Bewilligung genehmigten Miete die erhöhte Miete „nur“ dann tritt, „wenn die Bewilligungsstelle die Erhöhung der Durchschnittsmiete genehmigt“.

- e) Erfolgt eine Mieterhöhung durch den Vermieter gemäß § 10 WoBindG 1965, so ist der Mieter nach näherer Maßgabe des § 11 WoBindG 1965 zur Kündigung berechtigt.

III. Die Übergangsregelungen des § 29 WoBindG 1965

In § 29 WoBindG 1965 werden Regelungen getroffen, nach denen sich der Übergang von der vor Preisfreigabe zulässigen Miete auf die Kostenmiete nach § 8 WoBindG 1965 gestaltet. Diese Übergangsregelungen sind unterschiedlich, je nachdem, ob es sich um Wohnungen handelt, die nach den Bestimmungen des I. Wohnungsbaugesetzes oder denen des II. Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind. Weitere Unterschiede ergeben sich aus dem Zeitpunkt der Preisfreigabe für das Gebiet, in dem die Wohnung liegt. Schließlich sind Unterscheidungen gemacht für Mieterhöhungen, die vor dem 1. Januar 1966 wirksam werden, und solchen, die erst mit Wirkung vom 1. Januar 1966 ab erfolgen dürfen. Diese Unterscheidungen bedingen eine besonders sorgfältige Prüfung der bei der Bewilligungsbehörde eingehenden Anträge auf Genehmigung einer Mieterhöhung unter Beachtung der sich aus den folgenden Darlegungen ergebenden Unterschiede.

A. Übergang zur Kostenmiete für Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1957 bewilligt worden sind (Wohnungen, die nach den Bestimmungen des I. Wohnungsbaugesetzes gefördert wurden)

1. Zulässige Mieterhöhung vor dem 1. Januar 1966

Erhöhungen der Miete über die bis zur Mietpreisfreigabe preisrechtlich zulässige Miete sind bis zum 1. Januar 1966 nur in folgendem Umfang zulässig:

- a) In Gebieten, in denen eine Mietpreisfreigabe erst am 1. Juli 1965 erfolgt ist.

In Gebieten, in denen die Mietpreisfreigabe erst am 1. Juli 1965 erfolgt ist, können bei der Bewilligungsbehörde noch Anträge auf Zulassung einer Kostenmiete nach § 3 BindG 1960 bis zum 31. Oktober 1965 gestellt werden (§ 29

Abs. 1 Nr. 4 WoBindG 1965). Über diese Anträge ist gemäß § 3 BindG 1960 zu entscheiden. Die Aufhebung des Bindungsgesetzes 1960 steht einer solchen Entscheidung nicht entgegen. Für das Zulassungsverfahren und den Umfang, in dem Mieterhöhungen genehmigt werden dürfen, gelten infolgedessen die Grundsätze weiter, die ich in meinem RdErl. v. 28. 10. 1963 (MBl. NW. S. 1891) mit den Änderungen durch den RdErl. v. 28. 2. 1964 (MBl. NW. S. 425 S. 426) betr. Richtlinien für die Errechnung und Zulassung der Kostenmiete gemäß § 3 BindG 1960 bekanntgegeben habe. Die Zulassung der Kostenmiete kann infolgedessen auch nur unter Beachtung der sogenannten 25%-Grenze erfolgen. Ebenso ist, wie bisher, für Wohnungen, die nach dem I. Wohnungsbaugesetz gefördert wurden, der Ansatz von laufenden Aufwendungen, insbesondere von Zinsen für die Eigenleistung, auch dann zulässig, wenn sie in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist (§ 29 Abs. 1 Nr. 5 WoBindG 1965 und § 3 Abs. 1 Satz 3 BindG 1960). Unzulässig sind dagegen auch in diesen Gebieten Anträge auf Genehmigung nach § 3 Abs. 4 BindG 1960.

Über die Verbindung eines Zulassungsbescheides nach § 3 BindG 1960 mit einem Genehmigungsbefehl nach § 29 WoBindG 1965 vgl. unten zu III A 2 e) dieses RdErl.

- b) In Gebieten, in denen eine Mietpreisfreigabe vor dem 1. Juli 1965 erfolgt ist, sind — im Gegensatz zu der Regelung zu a) — neue Anträge gemäß § 3 BindG 1960 nicht mehr zulässig. Lediglich für Anträge, die vor dem 1. September 1965 bei der Bewilligungsbehörde eingereicht worden sind, kann noch eine Zulassung der Kostenmiete nach § 3 BindG 1960 erfolgen. Hat der Verfügungsberechtigte einen Antrag nicht rechtzeitig gestellt, so ist eine Mieterhöhung nur nach Maßgabe des § 29 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WoBindG 1965 zulässig. Eine Mieterhöhung über die bisher preisrechtlich zulässige Miete oder über die in einem Verfahren nach § 3 BindG 1960 zugelassene oder genehmigte Miete hinaus kann also nach Maßgabe der folgenden Darlegungen zu 2) frühestens ab 1. Januar 1966 dem Mieter gegenüber geltend gemacht werden.
- c) Erhöhung von preisrechtlich zulässigen Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen, die neben der Miete erhoben werden
Preisrechtlich zulässige Umlagen, Zuschläge und Vergütungen, die neben der Miete vom Vermieter erhoben werden, dürfen nach § 29 Abs. 1 Nr. 8 WoBindG 1965 jedoch durch Mieterhöhungserklärungen nach § 10 WoBindG 1965 erhöht werden, falls die Aufwendungen sich insoweit erhöht haben. Diese Möglichkeit besteht in „weißen Kreisen“ unabhängig vom Zeitpunkt der Mietpreisfreigabe. Unterschiedliche Regelungen in den zu a) und b) gekennzeichneten Gebieten bestehen insoweit nicht.

2. Zulässige Mieterhöhung ab 1. Januar 1966

a) Umfang der Mieterhöhung

In allen Gebieten, in denen eine Preisfreigabe erfolgt ist, darf der Verfügungsberechtigte die bisher geltende Miete auf die volle Kostenmiete des § 8 WoBindG 1965 erhöhen. Eine Mieterhöhung ist daher zulässig, soweit der Verfügungsberechtigte bisher noch die preisrechtlich zulässige Miete gefordert hat, ohne von den Erhöhungsmöglichkeiten des § 3 BindG 1960 Gebrauch zu machen. Sie ist aber auch möglich, wenn der Vermieter von den Möglichkeiten des § 3 BindG 1960 Gebrauch gemacht hat und die vor dem 1. Januar 1966 in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung errechnete Kostenmiete durch die Erhöhungsmöglichkeiten nach § 3 BindG 1960 nicht gedeckt war. Ein solcher Unterschied zwischen der vollen Kostenmiete nach § 8 WoBindG 1965 und der bisher zugelassenen oder genehmigten Miete kann bestehen, wenn die bisher zugelassene Miete infolge der 25%-Grenze des § 3 Abs. 1 BindG 1960 nicht die volle Kostenmiete des § 8 WoBindG 1965 erreichte oder wenn Aufwenderhöhungen in der Kostenmiete infolge der zu 1. a) und b) dargelegten Rechtslage bisher nicht geltend gemacht werden konnten oder nicht geltend gemacht wurden.

In allen Fällen dieser Art errechnet sich der Umfang der Kostenmiete nach der II. BVO (§ 28 Abs. 2 Buchst. a WoBindG 1965). Wie in dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BindG 1960 gilt für Wohnungen, die nach den Bestimmungen des I. Wohnungsbaugesetzes errichtet wurden, weiterhin der Grundsatz, daß laufende Aufwendungen, insbesondere Zinsen für die Eigenleistung, auch dann angesetzt werden dürfen, wenn sie in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist (§ 29 Abs. 1 Nr. 5 WoBindG 1965).

b) Genehmigungsfreie Mieterhöhungen

Ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde darf eine Mieterhöhung erfolgen, wenn der Vermieter erstmalig seit Preisfreigabe von seinem Mieterhöhungsrecht Gebrauch machen will, um von der preisrechtlich zulässigen Miete auf die Kostenmiete überzugehen. Weitere Voraussetzung für die Genehmigungsfreiheit ist bei diesem Sachverhalt, daß der (auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erreichende) Differenzbetrag zwischen preisrechtlich zulässiger Miete und geforderter Kostenmiete nicht mehr als 0,30 DM je qm Wohnfläche monatlich beträgt. Unter diesen Voraussetzungen kann die Mieterhöhung durch den Ver-

mieter nach den Vorschriften des § 10 WoBindG 1965 erfolgen. Auch wenn eine Genehmigung der Bewilligungsbehörde nicht erforderlich ist, hat der Vermieter also dem Mieter gegenüber die Höhe der Kostenmiete und den sich im Verhältnis zur preisrechtlich zulässigen Miete ergebenden Differenzbetrag von maximal 0,30 DM pro qm Wohnfläche monatlich durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einen Auszug daraus entsprechend § 10 WoBindG 1965 nachzuweisen.

c) Genehmigungspflichtige Mieterhöhungen

Eine Mietgenehmigung durch die Bewilligungsbehörde ist erforderlich, wenn

1. anlässlich des Übergangs von der preisrechtlich zulässigen Miete zur Kostenmiete des § 8 Abs. 1 WoBindG 1965 ein höherer Differenzbetrag als 0,30 DM je qm Wohnfläche monatlich gefordert werden soll (§ 29 Abs. 1 Nr. 2 WoBindG 1965);
2. der Vermieter über eine nach § 3 Abs. 1 oder 3 BindG 1960 zugelassene Miete hinaus eine Mieterhöhung fordert. Eine solche Mieterhöhung bedarf der Genehmigung der Bewilligungsbehörde auch dann, wenn der Erhöhungsbetrag weniger als 0,30 DM je qm Wohnfläche monatlich beträgt (§ 29 Abs. 1 Nr. 3 WoBindG 1965);
3. der Vermieter die bisher preisrechtlich zulässige Miete zunächst nach § 29 Abs. 1 Nr. 1 WoBindG 1965 um einen Betrag unter oder bis zu 0,30 DM pro qm Wohnfläche monatlich erhöht, weil die von ihm errechnete Kostenmiete eine weitergehende Erhöhung nicht erforderlich macht, dann aber mit Mieterhöhungen, die wegen späterer Erhöhung von Aufwendungen zulässig werden, der Grenzbetrag von 0,30 DM pro qm Wohnfläche monatlich überschritten wird (§ 29 Abs. 1 Nr. 7 WoBindG 1965. Siehe auch unten unter e).

d) Erteilung der Genehmigung

Die Genehmigung ist auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erteilen.

- aa) Liegt für das Bauvorhaben bereits eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach dem Formblatt vor, das ich als Anlage 1 mit meinem RdErl. v. 28. 10. 1963 (MBL. NW. S. 1891 / SMBl. NW. 238) bekanntgegeben habe, so wird sich regelmäßig die Aufstellung einer vollständigen neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung erübrigen. Begehrt der Antragsteller eine Mieterhöhung nur insoweit, als die damals errechnete Kostenmiete im Zulassungsverfahren nach § 3 BindG 1960 wegen Überschreitung der 25%-Grenze nicht zugelassen werden konnte, so erübrigt sich die Vorlage einer erneuten Wirtschaftlichkeitsberechnung. Begehrt der Antragsteller statt dessen oder darüber hinaus eine Mieterhöhung wegen der Erhöhung von Aufwendungen, die nach Zulassung der Kostenmiete eingetreten sind, so können diese Aufwendungen regelmäßig in einer Zusatzberechnung errechnet werden, die inhaltlich den Anforderungen des § 39 a II. BVO entspricht.
- bb) Ist eine den Vorschriften der II. BVO entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht erstellt, so erfolgt dafür zweckmäßig die Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach dem abgewandelten Formblatt, das ich als Anlage 1 zu diesem RdErl. bekanntgebe. Auch für die Ausfüllung dieses Formblattes, das in der eigentlichen Wirtschaftlichkeitsberechnung dem für das Zulassungsverfahren nach § 3 BindG 1960 herausgegebenen Formblatt entspricht, gelten dann sinngemäß für die Errechnung der Kostenmiete die Richtlinien, die ich mit meinem RdErl. v. 28. 10. 1963 (MBL. NW. S. 1891 / SMBl. NW. 238) und dem ergänzenden RdErl. v. 28. 2. 1964 (MBL. NW. S. 425 / SMBl. NW. 238) in Teil II „Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung“ bekanntgegeben habe. Ebenso sind die Darlegungen in Teil IV „Errechnung der preisrechtlich zulässigen Miete“ weiterhin von Bedeutung.

e) Verbindung von Bescheiden nach § 3 BindG 1960 und § 29 WoBindG 1960

In Gebieten, in denen eine Mietpreisfreigabe erst am 1. Juli 1965 erfolgt ist, wird möglicherweise eine zeitlich gestaffelte Mieterhöhung erforderlich, wenn die errechnete Kostenmiete zunächst entsprechend den Darlegungen zu III A 1 a im Zulassungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 3 BindG 1960 geltend gemacht wird, um insoweit eine Mieterhöhung schon vor dem 1. Januar 1966 durchführen zu können. Entsprechend den Regelungen des § 3 BindG 1960 kann insoweit die im Zulassungsverfahren zu genehmigende Miete niedriger sein als die errechnete Kostenmiete. Eine Erhöhung im Umfang der errechneten Kostenmiete ist dann entsprechend den Darlegungen zu c) und d) erst ab 1. Januar 1966 mit erneuter Genehmigung der Bewilligungsbehörde zulässig. Es bestehen bei Vorliegen dieses Sachverhalts keine Bedenken dagegen, daß die Bewilligungsbehörde die beiden erforderlichen Genehmigungen in einem Verwaltungsakt bereits mit dem Bescheid im Zulassungsverfahren nach § 3 BindG 1960 erteilt. In diesem Fall ergeht der Bescheid dahin, daß mit Wirkung vom Erlaßdatum des Bescheides zunächst die Erhöhung einer Miete in dem sich aus den Bestimmungen des § 3 Abs. 1 und 3 BindG 1960 ergebenden Umfang zugelassen wird und daß ferner mit Wirkung vom 1. Januar 1966 die Erhebung der errechneten Kostenmiete genehmigt wird. Die unterschiedlichen Mietbeträge sind in dem Bescheid beziffert anzugeben. Der Schuldner

Anlage 1

ist ferner in dem Bescheid darauf hinzuweisen, daß die Mieterhöhungen dem Mieter gegenüber durch einseitige Erhöhungserklärungen gemäß § 10 WoBindG 1965 geltend gemacht werden können und die Erhöhungserklärung auf die erst ab 1. Januar 1966 zulässige Miete vom 1. November 1965 an abgegeben werden kann (§ 29 Abs. 2 WoBindG 1965).

f) **Vorläufige Mieterhöhung vor Erteilung der Genehmigung**

Beträgt der Differenzbetrag der vom Vermieter in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelten Kostenmiete nach § 8 Abs. 1 WoBindG 1965 zur bisher preisrechtlich zulässigen Miete mehr als 0,30 DM pro qm Wohnfläche monatlich, so erscheint es rechtlich unbedenklich, wenn der Vermieter vor Erhalt der Genehmigung der Bewilligungsbehörde dem Mieter gegenüber zunächst unter Wahrung der Vorschriften des § 10 WoBindG 1965 eine Mieterhöhung bis zu 0,30 DM pro qm Wohnfläche monatlich vornimmt und sich eine darüber hinausgehende Mieterhöhung nach Erhalt der entsprechenden Genehmigung der Bewilligungsbehörde vorbehält. Insoweit dürfte ein entsprechendes Vorgehen durch die Regelung in § 29 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WoBindG 1965 gedeckt sein. Hat jedoch der Vermieter bereits die vor Preisfreigabe zulässige Miete auf die nach § 3 Abs. 1 und 3 BindG 1960 zugelassene Miete erhöht, so bedarf die weitere Erhöhung dieser Miete auch dann der Genehmigung der Bewilligungsbehörde, wenn der begehrte Erhöhungsbetrag weniger als 0,30 DM pro qm Wohnfläche monatlich beträgt [vgl. oben unter b)].

g) **Erhöhung der Kostenmiete durch Erhöhung von Aufwendungen nach dem 1. Januar 1966**

Erhöhen sich die Aufwendungen nach dem 1. Januar 1966, so bedarf es zu einer Mieterhöhung wegen dieser Aufwendungen immer dann keiner Genehmigung durch die Bewilligungsbehörde, wenn entweder eine Genehmigung nach § 3 Abs. 1 BindG 1960 oder eine Genehmigung nach § 29 WoBindG 1965 erteilt worden ist (§ 29 Abs. 1 Nr. 7 WoBindG 1965). Nach der Fassung des Gesetzes bedarf also eine weitere Mieterhöhung dann der Genehmigung der Bewilligungsbehörde, wenn der Vermieter zunächst eine Mieterhöhung der preisrechtlich zulässigen Miete bis zu 0,30 DM pro qm Wohnfläche monatlich nach Maßgabe von § 29 Abs. 1 Nr. 1 WoBindG 1965 vorgenommen hat, durch die weiter beabsichtigte Mieterhöhungen infolge nachträglich gestiegener Aufwendungen jedoch damit insgesamt der Erhöhungsbetrag gegenüber der preisrechtlich zulässigen Miete die Grenze von 0,30 DM pro qm Wohnfläche monatlich übersteigt.

B. Mieterhöhungen für Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 1. Januar 1957 bewilligt worden sind (Wohnungen, die nach den Bestimmungen des II. Wohnungsbaugesetzes gefördert wurden)

1. **Bisheriges Recht**

Für die Wohnungen, die nach den Bestimmungen des II. WoBauG gefördert wurden, galt auch nach der bisherigen Fassung des § 72 II. WoBauG die Kostenmiete als preisrechtlich zulässige Miete. Aufwenderhöhungen nach Mietpreisfreigabe bedurften daher regelmäßig nur einer Genehmigung nach § 3 Abs. 4 BindG 1960 durch die Bewilligungsstelle, wenn eine Mietgenehmigung nach Maßgabe des bisherigen § 72 Abs. 5 II. WoBauG erteilt worden war.

Ein Zulassungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BindG 1960 war für diese Wohnungen nur dann erforderlich, falls der Bauherr von der Regelung in § 3 Abs. 1 Satz 3 BindG 1960 (Wegfall von Verzichtswirkungen) Gebrauch machen wollte. Für Wohnungen, die nach Preisfreigabe fertiggestellt wurden, galt § 3 Abs. 2 BindG 1960; einen Wegfall der Bindung an frühere Verzichtserklärungen gewährte das Gesetz insoweit nicht (vgl. dazu meinen RdErl. v. 28. 10. 1963, MBl. NW. S. 1891, i. d. F. meines RdErl. v. 28. 12. 1964 — MBl. NW. S. 425 / S. MBl. NW. 238).

2. **Jetzige Regelung in § 29 Abs. 4 WoBindG 1965**

Auch die Schlußbestimmungen des neuen WoBindG 1965 enthalten in § 29 Abs. 4 WoBindG 1965 eine Sonderregelung über den Wegfall von Verzichtserklärungen für die nach den Bestimmungen des II. WoBauG geförderten Wohnungen. Die Einfügung des § 29 Abs. 4 WoBindG 1965 in gesetzliche Bestimmungen, die nach der Überschrift den „Übergang zur Kostenmiete“ für Wohnungen des I. Wohnungsbaugesetzes regeln, läßt die Bedeutung des Absatzes 4 nicht eindeutig erkennen. Vorbehaltlich der Rechtsprechung zu diesen Fragen wird von folgenden Überlegungen auszugehen sein:

a) Es ist anerkanntes Recht, daß Bauherren in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, die die Grundlage für die Bewilligung öffentlicher Mittel oder für die Schlußabrechnung bildet, von der Inanspruchnahme von Aufwendungen Abstand nehmen können, die nach den Bestimmungen der II. BVO zulässig sind. Von dieser Rechtsauffassung geht auch die Regelung in § 29 Abs. 1 Nr. 5 WoBindG 1965 aus, die Verzichte auf die Geltendmachung von Aufwendungen als rechtswirksam behandelt und nur einen Endtermin für die Verzichtswirkungen bestimmt. Wenn der Gesetzgeber für die Zukunft allgemein eine Regelung hätte treffen wollen, nach der im sozialen Wohnungsbau Verzichte auf den zulässigen Ansatz von Aufwendungen unwirksam sind, so hätte diese Regelung in § 72 II. WoBauG erfolgen müssen. Daraus ergibt sich zunächst,

daß die Regelung in § 29 Abs. 4 WoBindG 1965 schon nach ihrem Charakter als Übergangsregelung bei Preisfreigabe keine Anwendung für Wohnungen findet, bei denen die öffentlichen Mittel erst nach Preisfreigabe bewilligt werden (siehe auch § 8 Abs. 1 Satz 2 WoBindG 1965; § 72 II. WoBauG bleibt unberührt).

- b) Dagegen ist die Regelung in § 29 Abs. 4 WoBindG 1965 offenbar anwendbar für die nach den Bestimmungen des II. WoBauG geförderten Wohnungen, welche vor Preisfreigabe bezugsfertig geworden sind. Insoweit ist ein Entsprechungstatbestand zu der Regelung in § 29 Abs. 1 Nr. 5 WoBindG 1965 gegeben, weil auch diese Regelung Tatbestände behandelt, bei denen zunächst eine „preisrechtlich zulässige“ Miete entstanden war, deren Höhe durch die Verzichtserklärung beeinflußt wird. Für Wohnungen, die vor Preisfreigabe bezugsfertig waren, kann infolgedessen der Vermieter Ansätze für die Verzinsung von Eigenkapital und für sonstige Aufwendungen in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung nunmehr in der vollen nach den Bestimmungen der II. BVO zulässigen Höhe in Ansatz bringen, auch wenn er bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel oder bei Schlußabrechnung in der damals vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung auf solche Ansätze ganz oder teilweise verzichtet hatte.
- c) Für Wohnungen, bei denen die öffentlichen Mittel vor Preisfreigabe bewilligt wurden, die jedoch erst nach Preisfreigabe fertiggestellt wurden, erscheint dagegen eine Anwendung des § 29 Abs. 4 WoBindG 1965 nicht zulässig. Bei den erst nach Preisfreigabe fertiggestellten Wohnungen entsteht „eine preisrechtlich zulässige Miete“ nicht, weil im Zeitpunkt der Fertigstellung preisrechtliche Bestimmungen keine Geltung haben. Außerdem muß darauf hingewiesen werden, daß alle Verzichtserklärungen, die ein Bauherr anläßlich der Bewilligung von öffentlichen Mitteln erklärt, ihrem Inhalt nach eine rechtliche Wirkung erst im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit haben können, weil erst von diesem Zeitpunkt ab der Vermieter für die fertiggestellten und beziehbaren Wohnungen eine Miete fordern kann, auf deren Höhe der bei der Bewilligung erklärte Verzicht Auswirkungen hat. Eine gesetzliche Regelung, die auch für diese Fälle Verzichtserklärungen des Bauherrn als unwirksam betrachtet, erklärt infolgedessen die Unwirksamkeit des abgegebenen Verzichts bereits für den Beginn der Verzichtswirkung, während die Regelung in § 29 Abs. 1 Nr. 5 WoBindG 1965 nur den Endtermin wirksam gewordener Verzichtserklärungen bestimmt. Ein § 29 Abs. 1 Nr. 5 WoBindG 1965 „entsprechender“ Sachverhalt ist hier also nicht gegeben. Es ist ferner darauf hinzuweisen, daß auch nach der bisherigen Regelung in § 3 Abs. 2 BindG 1960 für diese Gruppe von Wohnungen ein Wegfall der vor Preisfreigabe vereinbarten Verzichte nicht angeordnet worden ist. Es besteht kein Anlaß zu der Annahme, daß in dem WoBindG 1965 über die Regelungen in § 3 BindG 1960 hinaus derartige Verzichte für unwirksam erklärt werden sollten.
- d) Die gesetzliche Anweisung in § 29 Abs. 4 WoBindG 1965 beschränkt sich auf die Anordnung, daß bei Ermittlung der Kostenmiete nach § 8 WoBindG 1965 die Bestimmung des § 29 Abs. 1 Nr. 5 WoBindG 1965 anzuwenden ist. Sonstige Bestimmungen für den Übergang der vor dem 1. September 1965 zulässigen Miete auf die Kostenmiete nach § 8 WoBindG 1965 enthält das Gesetz für die nach den Bestimmungen des II. WoBauG geförderten Wohnungen nicht. Von den Regelungen, die § 29 WoBindG 1965 für die Wohnungen des I. Wohnungsbaugesetzes enthält, ist also — in dem oben dargelegten Umfang — nur die Regelung entsprechend anwendbar, die den Endtermin für vom Bauherrn abgegebene Verzichte regelt. Nicht anwendbar sind infolgedessen die Regelungen in § 29 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i. Verb. mit Abs. 2 WoBindG 1965, nach denen weitere Mieterhöhungen erst vom 1. Januar 1966 ab zulässig sind; nicht anwendbar sind die in § 29 Abs. 1 Nr. 2 und 3 WoBindG 1965 enthaltenen Bestimmungen, nach denen Mieterhöhungen der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen. Nicht anwendbar ist auch die Übergangsregelung des Abs. 1 Nr. 4 über die Zulassung weiterer Anträge nach § 3 BindG 1960 über den 1. September 1965 hinaus. Für Wohnungen, die nach den Bestimmungen des II. WoBauG gefördert worden sind, darf infolgedessen nach dem 1. September 1965 ein Zulassungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 3 BindG 1960 und ein Zustimmungsverfahren nach § 3 Abs. 4 BindG 1960 nicht mehr weitergeführt werden.

3. Durchführung von Mieterhöhungen nach Preisfreigabe für die nach den Bestimmungen des II. WoBauG geförderten Wohnungen

Bei der Durchführung von Mieterhöhungen nach Preisfreigabe für die nach den Bestimmungen des II. WoBauG geförderten Wohnungen gilt daher folgendes:

- a) Ist für das Bauvorhaben bereits eine Schlußabrechnung und eine Mietgenehmigung nach § 72 Abs. 5 II. WoBauG (alter oder neuer Fassung) erfolgt, so bedürfen Mieterhöhungen wegen der Erhöhung von Aufwendungen grundsätzlich keiner Genehmigung der Bewilligungsbehörde. Das gleiche gilt für diese Gruppe von Wohnungen, wenn im zeitlichen Geltungsbereich des BindG 1960 die Zulassung einer Kostenmiete nach § 3 Abs. 1 und 3 BindG 1960 (nach oder an Stelle einer Mietgenehmigung gemäß § 72 Abs. 5 II. WoBauG a. F.) erfolgt ist. Die Mieterhöhung muß dem Mieter gegenüber unter Beachtung der Vorschriften des § 10 WoBindG 1965 durchgeführt werden. Die zeitlichen Begrenzungen, die sich aus § 29 WoBindG 1965 für Mieterhöhungen

bei den nach den Bestimmungen des I. WoBauG geförderten Wohnungen ergeben, gelten nicht. Auch macht es keinen Unterschied, ob die begehrte Mieterhöhung den Betrag von 0,30 DM pro qm Wohnfläche monatlich übersteigt oder nicht. Wird die Aufwendungserhöhung darauf gestützt, daß früher erklärte Verzicht auf Aufwendungsansätze nach § 29 Abs. 4 WoBindG 1965 hinfällig geworden seien, so ergibt sich die Zulässigkeit einer solchen Aufwendungserhöhung aus den Darlegungen zu 2.

- b) Ist dagegen für das Bauvorhaben weder eine Mietgenehmigung anlässlich der Schlußabrechnung nach § 72 Abs. 5 II. WoBauG a. F. noch eine Zulassung der Kostenmiete im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 3 BindG 1960 erfolgt, so bedarf eine Erhöhung der nach § 72 Abs. 2 II. WoBauG (alter oder neuer Fassung) genehmigten Miete der Genehmigung der Bewilligungsbehörde gemäß § 72 Abs. 5 II. WoBauG jetziger Fassung, weil nach dieser Neufassung des § 72 Abs. 5 II. WoBauG der Grundsatz wieder uneingeschränkt gilt, daß Erhöhungen einer nach § 72 Abs. 2 II. WoBauG genehmigten Miete der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, soweit es sich nicht um Aufwendungserhöhungen handelt, die frühestens nach Ablauf von zwei Jahren seit der Bezugsfertigkeit bzw. nach der Anerkennung der Schlußabrechnung eingetreten sind. Eine solche Genehmigung nach § 72 Abs. 5 II. WoBauG ist also nur dann nicht erforderlich, wenn die Aufwendungen in den Ansätzen der bei Bewilligung der öffentlichen Mittel vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung sich bis zur Schlußabrechnung bzw. bis zum Ablauf von 2 Jahren seit Bezugsfertigstellung nicht verändert haben, sondern Mieterhöhungen nur für Erhöhungen von Aufwendungen gefordert werden, die nach diesem Zeitpunkt eingetreten sind. Für die Genehmigung der Mieterhöhung durch die Bewilligungsstelle gelten die allgemeinen Grundsätze weiter, jedoch mit den Besonderheiten, die sich hinsichtlich des Wegfalls der Verzichtswirkung für nicht geltend gemachte ansatzfähige Aufwendungen aus den Darlegungen zu B 2 ergeben.

IV. Ausnahme vom Prinzip der Kostenmiete

1. Nach § 3 Abs. 1 BindG 1960 konnte der Bauherr von Wohnungen, für die bis zur Preisfreigabe die Vergleichsmiete galt, zur Kostenmiete übergehen. Dagegen galt die Vergleichsmiete (ohne Möglichkeit des Übergangs zur Kostenmiete) gemäß § 3 Abs. 2 BindG 1960 und § 72 Abs. 4 II. WoBauG a. F. uneingeschränkt für Wohnungen weiter, die nach Preisfreigabe bezugsfertig wurden.
2. Nach der Regelung in § 8 Abs. 3 WoBindG 1965 und der Neufassung des § 72 Abs. 4 II. WoBauG gilt die Vergleichsmiete auch in Zukunft für alle Wohnungen, bei denen die öffentlichen Mittel nicht auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder lediglich auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt worden sind, im wesentlichen also für Wohnungen in Familienheimen in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen sowie für eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen, soweit sie auf Grund einer Lastenberechnung gefördert werden. Für diese Gruppe von Wohnungen gestattet aber § 8 Abs. 3 WoBindG 1965 nach Preisfreigabe den Übergang zur Kostenmiete, falls die Bewilligungsbehörde den Übergang genehmigt. Die Voraussetzungen, unter denen eine Genehmigung erteilt werden kann, sind im Gesetz nicht bestimmt. Die bisherigen Erfahrungen bei einem Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete bei Anwendung des § 3 BindG 1960 haben ergeben, daß bei der Errechnung der Kostenmiete für Zweitwohnungen in Familienheimen erhebliche Schwierigkeiten deshalb bestehen, weil die Vorschriften der II. Berechnungsverordnung in ihrer gegenwärtig geltenden Fassung zweckentsprechende Regelungen nicht enthalten und die nach § 28 WoBindG 1965 vorgesehene Rechtsverordnung noch nicht ergangen ist. Die Berechnungsschwierigkeiten für Zweit- und Einliegerwohnungen in Familienheimen entstehen insbesondere bezüglich der Berechnung der anteiligen Gesamtkosten. Aus diesem Grunde erscheint gegenwärtig bis zur Bekanntgabe der Verordnung nach § 28 WoBindG 1965 eine Genehmigung des Übergangs von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete für derartige Wohnungen nach übereinstimmender Auffassung der Länder nicht möglich. Diese Schwierigkeiten bestehen jedoch nicht, wenn für Familienheime mit nur einer Wohnung ein Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete deshalb erfolgen soll, weil der Eigentümer die Wohnung vermieten will. Für diese Fälle kann also schon jetzt die Bewilligungsbehörde den Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete genehmigen. Das gleiche gilt für eigengenutzte Eigentumswohnungen, bei denen eine Vermietung gestattet wird.
3. Nach meinen Beobachtungen beruht der Wunsch zu einem Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete für Zweitwohnungen in Familienheimen fast regelmäßig auf einer Unkenntnis über die Mieterhöhungsmöglichkeiten bei einer Vergleichsmiete zum Ausgleich von Aufwendungserhöhungen. Ich verweise in diesem Zusammenhang daher nochmals auf die Darlegungen in meinem RdErl. v. 5. 4. 1965 (MBI. NW. S. 454 SMI. NW. 238) betr. Vergleichsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau.
4. Nach §§ 8 Abs. 4 und 10 Abs. 1 WoBindG 1965 kann der Vermieter bei Erhöhung der Vergleichsmiete eine gutachtliche Äußerung der Bewilligungsbehörde über die Höhe der zulässigen Miete verlangen. Die gutachtliche Stellungnahme der Bewilligungsbehörde hat ebenfalls unter Berücksichtigung der Darlegungen in meinem RdErl. v. 5. 4. 1965 zu erfolgen.

5. Es wird darauf hingewiesen, daß nach preisrechtlichen Bestimmungen die Vergleichsmiete auch für andere Wohnungen im Mietwohnungsbau gelten konnte, bei denen die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 WoBindG 1965 nicht gegeben sind. Es handelt sich dabei um die in § 13 Abs. 2 und § 25 Abs. 2 NMVO 1962 behandelten Tatbestände. Soweit bei derartigen Wohnungen die Ausnahmeveraussetzungen des § 8 Abs. 3 WoBindG 1965 nicht gegeben sind, gilt für sie bei Preisfreigabe das Prinzip der Kostenmiete nach § 8 Abs. 1 WoBindG 1965. Ebenso wird man annehmen müssen, daß die Kostenmiete für Wohnungen in Eigentumsmaßnahmen weitergilt, für die der Übergang zur Kostenmiete auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 BindG 1960 bereits erfolgt ist.

V. Mieten bei Untermietverhältnissen

Die Vorschriften der §§ 8 bis 11 WoBindG 1965 gelten nach § 21 WoBindG 1965 sinngemäß auch, wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer öffentlich geförderten Wohnung untervermietet wird oder wenn der Verfügungsberechtigte von der von ihm benutzten Wohnung mehr als die Hälfte der Wohnfläche vermietet. Der Untermieter einer öffentlich geförderten Wohnung oder eines Teils einer öffentlich geförderten Wohnung im Umfang von mehr als der Hälfte der Wohnfläche hat daher gegen seinen Vermieter die gleichen Rechte, die nach §§ 8 bis 11 WoBindG 1965 im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter bestehen. Praktische Bedeutung haben diese Vorschriften insbesondere in den Fällen, in denen eine öffentlich geförderte Wohnung insgesamt untervermietet wird. Bei der Vermietung von Wohnungsteilen können sich dagegen erhebliche Schwierigkeiten ergeben, wenn Gegenstand des Mietverhältnisses nicht nur die Gebrauchsüberlassung leerer Räume, sondern auch zusätzliche Leistungen sind.

VI. Maßnahmen bei Gesetzesverstößen

Bei schuldhaften Verstößen gegen die Vorschriften der §§ 8 Abs. 1 und 3, 9 und 29 WoBindG 1965 kann der Gläubiger des öffentlichen Baudarlehens Strafzinsen verlangen, die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel fristlos kündigen sowie Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen und Zinszuschüsse nach näherer Maßgabe der §§ 25 und 27 WoBindG 1965 zurückfordern. Die insoweit im einzelnen geltenden Regelungen sind in meinem RdErl. v. 30. 9. 1965 (MBL. NW. S. 1372/SMBl. NW. 238) betr. Gebrauch öffentlich geförderter Wohnungen nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung (Nutzungsrichtlinien) unter XII A (Randziffern 45 bis 48) dargelegt. Sie gelten für die in diesem Abschnitt behandelten Verstöße gegen die Darlehensverpflichtungen in gleicher Weise.

VII. Sonderregelung für die mit Bergarbeitermitteln geförderten Wohnungen

Für die mit Bergarbeitermitteln geförderten Wohnungen ergeht folgende Sonderregelung:

1. Anträge auf Genehmigung einer Mieterhöhung gemäß § 29 WoBindG 1965 für Wohnungen, die nach den Bestimmungen des I. Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind.
 - a) Soweit die Bewilligungsakten bereits entsprechend den Regelungen in IV Nr. 3 meines RdErl. v. 9. 10. 1963 (MBL. NW. S. 1752) mit den Änderungen und Ergänzungen meines RdErl. v. 8. 12. 1964 (MBL. NW. 1965 S. 4/SMBl. NW. 238) den kommunalen Bewilligungsbehörden zugeleitet worden sind, werden Anträge auf Genehmigung einer Mieterhöhung nach § 29 WoBindG 1965 von der örtlichen Bewilligungsbehörde in gleicher Weise bearbeitet und beschieden wie sonstige Anträge.
 - b) Soweit für ein Bauvorhaben ein Antrag nach § 3 BindG 1960 noch nicht gestellt worden ist, und die Bewilligungsakten sich infolgedessen noch bei der Bewilligungsbehörde befinden, die für mit Bergarbeitermitteln geförderte Wohnungen zuständig ist, sind Anträge auf Genehmigung einer Mieterhöhung nach § 29 WoBindG 1965 der Bewilligungsbehörde für Bergarbeiterwohnungen (Regierungspräsidenten in Aachen und Köln, Landesbaubehörde Ruhr) unverzüglich zuzuleiten. Sie können vom Schuldner auch unmittelbar bei dieser Bewilligungsbehörde gestellt werden. Die Errechnung der nach § 29 WoBindG 1965 erhöhten Miete erfolgt durch die Bewilligungsbehörde im Bergarbeiterwohnungsbau; nach durchgeführter Errechnung leitet sie die Unterlagen nebst den abgeschlossenen Bewilligungsakten der kommunalen Bewilligungsbehörde zu. Die kommunale Bewilligungsbehörde erteilt entsprechend dem Ergebnis der Berechnung die Genehmigung für die Mieterhöhung. Sie übernimmt gleichzeitig die Bewilligungsakten für ihre weitere Tätigkeit gemäß II meines RdErl. v. 9. 10. 1963 (MBL. NW. S. 1752/SMBl. NW. 238).
2. Für die nach den Bestimmungen des II. Wohnungsbaugesetzes im Bergarbeiterwohnungsbau geförderten Wohnungen erfolgt nach den Darlegungen zu b) Nr. 3 eine Mietgenehmigung auf Grund der Bestimmungen des § 29 WoBindG 1965 nicht. Für die Erteilung von Mietgenehmigungen nach § 72 II. WoBauG bleibt die Zuständigkeit der Bewilligungsbehörde im Bergarbeiterwohnungsbau unverändert.

VIII. Gebühren

Es erscheint mir unbedenklich, wenn für die erforderliche Verwaltungstätigkeit bei der Genehmigung von Mieterhöhungen nach § 29 WoBindG 1965 eine Gebühr entsprechend Tarif Nr. 32 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO)

NW v. 19. Dezember 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 § 29 WoBindG 1965 genehmigt wird. Für Gemeinnützige Wohnungsunternehmen besteht insoweit kein gesetzlicher Anspruch auf Gebührenbefreiung.

IX. Die Regelungen zu IV meines RdErl. v. 9. 10. 1963 (MBL. NW. S. 1752) mit den insoweit ergangenen Änderungen in meinem RdErl. v. 8. 12. 1964 (MBL. NW. 1965 S. 4; SMBl. NW. 238) werden gegenstandslos, soweit nicht noch Anträge auf Zulassung einer Kostenmiete nach den Darlegungen zu III A Nr. 1 auf der Grundlage des § 3 BindG 1960 zulässig sind.

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 —,
Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

Anlage 1

Antrag auf Genehmigung der Kostenmiete für Mietwohnungen, bei denen die öffentlichen Mittel vor dem 31. 12. 1956 bewilligt worden sind, **nach § 29 WoBindG 1965**

.....
.....
(Name und Anschrift des Antragstellers
oder Vertreters)

An

.....
.....
.....

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

Eigentümer:
(Name) (Anschrift) (Ruf-Nr.)

Bewilligungsbescheid: Nr. vom der
(Bewilligungsbehörde)

Für die mit dem oben angegebenen Bewilligungsbescheid öffentlich geförderten Wohnungen beantrage ich die Genehmigung einer Mieterhöhung gemäß § 29 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965 —) vom 24. August 1965 (BGBl. I S. 964).

Eine Liste der gegenwärtigen Benutzer der öffentlich geförderten Wohnungen des Bauvorhabens unter Angabe der Lage der Wohnungen in dem Hause füge ich bei.

Von den Hinweisen des Merkblattes auf der Rückseite dieses Antrages habe ich Kenntnis genommen.

Ich versichere die Richtigkeit der von mir gemachten Angaben.

.....
(Unterschrift)

Merkblatt

I. Vor Ausfüllung des Formblattes beachten!

1. Dieser Antrag ist der Stelle zuzuleiten, die für die Gemeinde, in der das Grundstück liegt, als Bewilligungsbehörde zuständig ist. Nähere Auskunft erhalten Sie bei der Gemeindeverwaltung oder der Kreisverwaltung.
2. Ein Genehmigungsantrag ist nur erforderlich für Bauvorhaben im Mietwohnungsbau mit öffentlich geförderten Wohnungen, bei denen die öffentlichen Mittel vor dem 31. 12. 1956 bewilligt worden sind.
 - a) Wenn Sie für ein derartiges Bauvorhaben bereits einen Antrag auf Zulassung der Kostenmiete gemäß § 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen (Bindungsgesetz 1960) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389) gestellt und dabei eine Errechnung der Kostenmiete der Bewilligungsbehörde eingereicht haben, bedarf es regelmäßig nicht der Ausfüllung der Kostenmietenerrechnung auf den folgenden Seiten. Die Bewilligungsbehörde wird von Ihrer damals eingereichten Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgehen. Für einen Antrag auf Erhöhung der damals zugelassenen Miete brauchen Sie der Bewilligungsbehörde nur diejenigen Aufwendungen mitzuteilen, die sich nach Erstellung Ihrer damaligen Wirtschaftlichkeitsberechnung verändert haben.
 - b) Enthält das Bauvorhaben außer öffentlich geförderten Mietwohnungen auch andere Wohnungen oder gewerbliche Räume, so müssen die Gesamtkosten und die auf die öffentlich geförderten Wohnungen entfallenden anteiligen Gesamtkosten errechnet werden, die bei der Herstellung des Bauvorhabens entstanden sind. Wenn eine solche Teilwirtschaftlichkeitsberechnung noch nicht erfolgt ist (s. Wirtschaftlichkeitsberechnung unter A I Nr. 2), ist für die Errechnung der Gesamtkosten und die Verteilung der Anteile zunächst ein Formblatt zu benutzen, wie es gegenwärtig bei jetzt erstellten Bauvorhaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau für eine Teilwirtschaftlichkeitsberechnung im Gebrauch ist. Die Stelle, an die Sie den Antrag richten, gibt Ihnen darüber nähere Auskunft. Nach Ermittlung der Gesamtkosten und der anteiligen Gesamtkosten für Ihr Bauvorhaben können Sie dann das folgende Formblatt benutzen.
 - c) Ist für Ihr Bauvorhaben bisher weder eine „Wirtschaftlichkeitsberechnung“ noch eine „Lastenberechnung“ erstellt worden, durch die die Kosten oder die anteiligen Kosten für die Herstellung der öffentlich geförderten Wohnungen ermittelt wurden (das kann bei Bauvorhaben der Fall sein, die in den ersten Jahren nach dem 20. 6. 1948 wieder aufgebaut oder wieder hergestellt worden sind), so wird Ihnen empfohlen, den Sachverhalt zunächst mit der Bewilligungsbehörde zu besprechen, die nach der obigen Nummer 1 zuständig ist.
3. Für Bauvorhaben im Mietwohnungsbau, bei denen die öffentlichen Mittel nach dem 31. 12. 1956 bewilligt worden sind, bedarf eine Mieterhöhung auf der Grundlage des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 nicht der Genehmigung der Bewilligungsbehörde. Nähere Auskunft über die Durchführung von Mieterhöhungen bei diesen Wohnungen erteilt Ihnen ggf. die Bewilligungsbehörde.
4. Für eine vermietete Wohnung in einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, gilt regelmäßig (gleichgültig, wann die öffentlichen Mittel bewilligt worden sind) nach § 8 Abs. 3 WoBindG 1965

die Vergleichsmiete. Eine derartige Vergleichsmiete darf auf den Betrag erhöht werden, der sich für öffentlich geförderte Mietwohnungen gleicher Bauzeit, gleicher Größe und Ausstattung vergleichsweise ergibt. Für eine Erhöhung dieser Vergleichsmiete bedarf es ebenfalls nicht der Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung und der Ausfüllung des folgenden Formblattes. Nähere Auskunft über die Errechnung der Mieterhöhung bei einer solchen Vergleichsmiete erhalten Sie bei der Bewilligungsbehörde auf der Grundlage eines RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten betr. „Vergleichsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau“ v. 5. 4. 1965 (MBl. NW. S. 454).

II. Durchführung von Mieterhöhungen

1. Mieterhöhungen können Sie bei bestehenden Mietverhältnissen Ihren Mietern gegenüber rechtswirksam unter Beachtung der Vorschriften des § 10 WoBindG 1965 durchführen.
 - a) Der Vermieter muß dem Mieter gegenüber schriftlich erklären, daß das bisherige Mietentgelt um einen bestimmten Betrag, bei Umlagen um einen bestimmbaren Betrag bis zur Höhe des zulässigen Entgelts erhöht werden soll.
 - b) Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert ist. Dazu ist der Erklärung des Vermieters eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen läßt, beizufügen. Ist das zulässige Entgelt von der Bewilligungsstelle auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung genehmigt worden, so kann an Stelle der Wirtschaftlichkeitsberechnung die Genehmigung oder eine beglaubigte Abschrift davon beigelegt werden. Wenn für das Mietverhältnis die Vergleichsmiete gilt (s. I Nr. 4), so ist der Erhöhungserklärung eine gutachtliche Äußerung der Bewilligungsstelle beizufügen, aus der sich die Höhe der Kostenmiete für vergleichbare öffentlich geförderte Wohnungen ergibt.
 - c) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher zu entrichtenden Entgelts tritt; wird die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung von dem Ersten des übernächsten Monats an ein.
 - d) Ist der Erklärung ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder die Genehmigung der Bewilligungsstelle beigelegt, so hat der Vermieter dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung zu gewähren.
 - e) Dem Vermieter steht das Recht zur einseitigen Mieterhöhung nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung der Miete durch ausdrückliche Vereinbarung mit dem Mieter oder einem Dritten ausgeschlossen ist oder der Ausschuß sich aus den Umständen ergibt.
2. Für öffentlich geförderte Wohnungen darf nur die Kostenmiete bzw. die Vergleichsmiete nach näherer Maßgabe des § 8 WoBindG 1965 gefordert werden.
3. Zusätzliche einmalige Leistungen (Mieterzuschüsse oder Mieterdarlehen) sind nur zulässig, soweit sie in § 9 WoBindG 1965 ausdrücklich zugelassen sind.
4. Die Forderung höherer Mieten oder unerlaubter einmaliger Mieterleistungen ist unzulässig. Entgegenstehende Vereinbarungen mit dem Mieter sind kraft Gesetzes unwirksam. Unwirksame Lei-

stungen sind dem Mieter zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an. Außerdem kann der Gläubiger des öffentlichen Darlehens Strafzinsen nach näherer Maßgabe des § 25 WoBindG 1965 und der Darlehensvereinbarungen verlangen sowie das öffentliche Darlehen kündigen. Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen und Zinszuschüsse können von der darlehensverwaltenden Stelle zurückgefordert werden.

III. Nutzung der öffentlich geförderten Wohnungen

1. Gleichzeitig mit dem Antrag auf Genehmigung einer Mieterhöhung sollen Sie eine Liste der gegenwärtigen Mieter des Bauvorhabens der Bewilligungsbehörde einreichen. Prüfen Sie bitte, ob der Wohnungsbezug dieser Mieter (vor Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung) durch das damalige Wohnungsamt schriftlich genehmigt worden ist oder ob (nach erfolgter Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung) eine Bezugsbescheinigung durch die Bewilligungsbehörde schriftlich erteilt worden ist. Soweit das nicht geschehen ist, teilen Sie es der Bewilligungsbehörde mit und beantragen Sie nachträglich eine Bezugsgenehmigung.
2. Nach den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 müssen Sie u. a. folgendes beachten:
 - a) Wenn voraussehbar ist, daß eine Wohnung frei wird, hat der Verfügungsberechtigte dies der Bewilligungsbehörde unverzüglich schriftlich

anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit mitzuteilen (§ 4 Abs. 1 WoBindG 1965).

- b) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung einem Wohnungsuchenden nur vermieten oder sonst zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm vor Überlassung eine Bescheinigung über seine Wohnberechtigung im öffentlichen sozialen Wohnungsbau übergibt, die die Bewilligungsbehörde ausstellt (§ 4 Abs. 2 WoBindG 1965). Sie können aber auch Ihrerseits der Bewilligungsbehörde mitteilen, wenn Sie die Wohnung vermieten möchten, und eine Genehmigung der Bewilligungsbehörde beantragen. Die Bewilligungsbehörde wird dann die Bezugsberechtigung des Wohnungsuchenden überprüfen und Ihnen einen Genehmigungsbescheid erteilen. Auch der Selbstbezug einer Ihnen gehörenden Wohnung bedarf bei Mietwohnungen der Genehmigung der Bewilligungsbehörde (§ 6 WoBindG 1965).

Eine Vermietung der Wohnung zu anderen als Wohnzwecken oder zu Zwecken einer dauernden Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung, ist unzulässig (§ 12 WoBindG 1965).

- IV. Die Rechte und Pflichten des Verfügungsberechtigten für öffentlich geförderte Wohnungen ergeben sich im übrigen aus den Bestimmungen des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965 —) v. 24. August 1965, das im Bundesgesetzblatt Teil I S. 954 veröffentlicht worden ist.

Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderte Mietwohnungen bei Mieterhöhungen

A I Gesamtkosten des Bauvorhabens und anteilige Gesamtkosten für öffentlich geförderte Wohnungen

*) 1. Das Bauvorhaben enthält nur Mietwohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.

1.1 Die von der Bewilligungsstelle anerkannten Gesamtkosten des Bauvorhabens betragen nach der bei der Bewilligung der öffentlichen Baudarlehen / der Schlußabrechnung*) anerkannten Wirtschaftlichkeitsberechnung DM

1.2 In der Summe zu 1.1 sind folgende Herstellungskosten (nicht spätere Wertverbesserungen gemäß Abschn. B des Formblattes) nicht berücksichtigt worden, weil sie mir erst nach der Anerkennung gemäß 1.1 bekanntgeworden sind. Diese zusätzlichen Herstellungskosten werden in einer Anlage errechnet. Sie betragen DM

1.3 Summe 1.1 + 1.2 DM

(Bei A II u. A III des Formblattes Spalten 1 u. 3 ausfüllen)

*) 2. Das Bauvorhaben enthält außer öffentlich geförderten Mietwohnungen auch andere Wohnungen oder gewerbliche Räume. Für die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen des Bauvorhabens wurde zur Prüfung eines Antrages auf Zinssenkung für das öffentliche Baudarlehen bereits eine Teilwirtschaftlichkeitsberechnung vom aufgestellt. Diese Teilwirtschaftlichkeitsberechnung befindet sich bei den Bewilligungsakten / füge ich in der Anlage bei. *)

2.1 Nach dieser Teilwirtschaftlichkeitsberechnung betragen die anteiligen Gesamtkosten für die öffentlich geförderten Wohnungen DM

(Bei A II u. A III des Formblattes Spalten 1 u. 3 ausfüllen)

*) 3. Das Bauvorhaben enthält außer öffentlich geförderten Mietwohnungen auch andere Wohnungen oder gewerbliche Räume. Für die mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen des Bauvorhabens, für die eine Mieterhöhung beantragt wird, wird eine (erstmalig aufgestellte) Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für die Gesamtkosten und die anteiligen Gesamtkosten der öffentlich geförderten Wohnungen als Anlage beigelegt.

3.1 Nach dieser Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für die öffentlich geförderten Wohnungen ergeben sich die folgenden anteiligen Gesamtkosten DM

(Bei A II u. A III des Formblattes Spalten 2 u. 3 ausfüllen)

*) Nichtzutreffendes streichen.

Aufstellung der Finanzierungsmittel

A II Finanzierungsplan	Finanzierungsplan nach der Wirtschaft- lichkeitsberechnung bei Bewilligung oder Schlußabrechnung (A I 1) oder bei Zins- senkung für die öffent- lichen Mittel (A I 2)		Jetziger Finanzierungsplan			
			für das gesamte Bau- vorhaben bei Teil- wirtschaftlichkeits- berechnung gem. A I 3 und 4		für die öffentlich geförderten Wohnungen (stets auszufüllen)	
	Betrag DM	Zin- sen %	Betrag DM	Zin- sen %	Betrag DM	Zin- sen %
	1		2		3	
1. Fremdmittel						
1.1 Dinglich gesicherte Fremd- mittel						
1.11 Darlehen d.....						
1.12 Darlehen d.....						
1.13 Darlehen d.....						
1.14 Darlehen d.....						
1.2 Sonstige Fremdmittel						
1.21 Darlehen d.....						
1.22 Darlehen d.....						
2. Nicht rückzahlbare Baukostenzuschüsse						
a)						
b)						
c)						
3. Eigenleistungen						
a) in der bisherigen Wirt- schaftlichkeitsberechnung anerkannte Eigenleistung						
b) jetzige Eigenleistung						
4. Finanzierungsmittel						

A III Aufstellung der Aufwendungen

1. Kapitalkosten

1.1 Fremdmittelzinsen

- | | | | |
|----|--------------------|-------|----|
| a) | Darlehen A II 1.11 | ..... | DM |
| b) | Darlehen A II 1.12 | ..... | DM |
| c) | Darlehen A II 1.13 | ..... | DM |
| d) | Darlehen A II 1.14 | ..... | DM |
| e) | Darlehen A II 1.21 | ..... | DM |
| f) | Darlehen A II 1.22 | ..... | DM |

1.2 Eigenkapitalzinsen

4 0:0

6000

1.3 Erbbauzinsen (..... qm x DM)

1.4 Lfd. Gebühr für Landesbürgerschaft

2. Bewirtschaftungskosten

2.1 Abschreibung

0/0

0.0

2.2 Verwaltungskosten

..... Wohnungen x DM

2.3 Betriebskosten

1. laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe
2. Kosten der Wasserversorgung
3. Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
4. Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage
5. Kosten des Betriebes des Fahrstuhles
6. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
7. Kosten der Entwässerung
8. Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
9. Kosten der Gartenpflege
10. Kosten der Beleuchtung
11. Kosten der Schornsteinreinigung
12. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
13. Kosten für den Hauswart
14. Sonstige Kosten

zu übertragen:

[illegible]

Aufwendungen		
gem. Abschnitt A II Sp. 1	gem. Abschnitt A II Sp. 2	gem. Abschnitt A II Sp. 3
1	2	3
Übertrag:		
2.4 Instandhaltungskosten qm Wohnfläche x DM		
2.5 Mietausfallwagnis (2% d. Jahresmiete)		
3. Zinssatz zur Aufbringung erhöh- ter Tilgungen		
a) Anerkannte Sondertilgung nach I. BVO	..	..
b) Zinssatz nach II. BVO	..	
4. Aufwendungen insgesamt:		
5. abzüglich der Erträge aus Umlagen und Vergü- tungen, soweit sie zur Deckung von Kosten dienen, die bei der Berechnung gem. Sp. 1 bereits unter den Aufwendungen angesetzt worden sind	..	..
6. Verbleibende Aufwendungen für die Berechnung nach Sp. 3	..	..

B. Aufstellung der Wertverbesserungen

1. Von der Bewilligungsbehörde wurden nach dem Zeitpunkt zu A I bereits folgende Wertverbesserungen durch Bescheid vom
genehmigt:

Hierfür aufgewendete Kosten (Berechnung lt. Anlage)

2. Außerdem sind folgende Wertverbesserungen vorgenommen worden, für die die Genehmigung bei der Bewilligungsbehörde gesondert gleichzeitig beantragt wird:

Hierfür aufgewendete Kosten (Berechnung lt. Anlage)

3. Summe der Kosten der Wertverbesserungen (diese Kosten sind in den zu A I angegebenen Beträgen nicht enthalten)

Alle Wertver- besserungen für das Bauvorhaben (nur bei Teil- wirtschaftlich- keitsberechnun- gen) DM	Anteil der Wertverbesse- rungen für die öffentl. geför- derten Wohnun- gen (stets aus- zufüllen) DM
1	2
..	

C. Finanzierung der anteiligen Wertverbesserungen für die öffentlich geförderten Wohnungen

1. Darlehen d..... DM
.....% Zinsen% Tilgung

2. Darlehen d..... DM
.....% Zinsen% Tilgung

3. Eigenleistungen DM
.....% Zinsen% Zinsen

4. Summe der Finanzierungsmittel DM

D. Aufwendungen für die Wertverbesserungen

1. Zinsen für das Darlehen C 1.	.....	DM
2. Zinsen für das Darlehen C 2.	.....	DM
3. Zinsen für die Eigenleistungen	.....	DM
4. a) Abschreibung für jährl. 0,0	.....	DM
b) Abschreibung für jährl. 0,0	.....	DM
c) Abschreibung für jährl. 0,0	.....	DM
5. Sonstige Betriebskosten (Wartung usw.)	.....	DM
6. Summe der laufenden Aufwendungen für die Wertverbesserungen zu B	.....	DM

E. Errechnung der Durchschnittsmiete

1. Summe der laufenden Aufwendungen zu A III 4 Spalte 3	.....	DM
2. Summe der laufenden Aufwendungen zu D 6 Spalte 2	—	DM
3. Jetztige laufende Aufwendungen für die öffentlich geförderten Wohnungen insgesamt	.....	DM

Die Durchschnittsmiete beträgt demnach

$$\frac{\text{.....} : 12 : \text{.....}}{(\text{Betrag zu E 3}) \quad (\text{Wohnfläche})} = \text{..... DM qm mtl.}$$

F. Bisher preisrechtlich zulässige Miete**I. Ursprünglich zulässige Miete für Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel vor dem 31. 12. 1956 bewilligt wurden:**

- 1.1 Von der Bewilligungsbehörde wurde bei Bewilligung der öffentlichen Mittel / Anerkennung der Schlußabrechnung *) folgende Durchschnittsmiete festgesetzt oder zugrunde gelegt: DM qm mtl.
- 1.2 Von der Bewilligungsbehörde wurden bei Bewilligung der öffentlichen Mittel / Anerkennung der Schlußabrechnung *) die in der Anlage für die einzelnen Wohnungen aufgeführten Einzelmieten festgesetzt oder anerkannt, die folgende Durchschnittsmiete ergeben: DM qm mtl.
- 1.3 Von der Bewilligungsbehörde wurde bei Bewilligung der öffentlichen Mittel / Anerkennung der Schlußabrechnung *) folgender Mietwert festgesetzt: (falls für die einzelnen Wohnungen unterschiedliche Mietwerte festgesetzt wurden, ist wie zu 1.2 ein Durchschnittswert zu errechnen) DM qm mtl.
- 1.4 Die Preisbehörde in hat vor dem 1. 8. 1960 am (Aktz.:) für die öffentlich geförderten Wohnungen folgende Miete festgesetzt: (falls für einzelne Wohnungen unterschiedliche Festsetzungen erfolgten, Durchschnittsmiete wie zu 1.2 errechnen.) DM qm mtl.
- 1.5 Das Bauvorhaben wurde im vereinfachten Verfahren erstellt. Ich habe selbstverantwortlich bei Fertigstellung folgende Durchschnittsmiete für die öffentlich geförderten Wohnungen gefordert: DM qm mtl.

*) Nichtzutreffendes streichen.

Später preisrechtlich zulässige Erhöhungen

II. (Nur ausfüllen bei Wohnungen der in F I des Formblattes angegebenen Arten. Für die in F I bezeichneten Wohnungen kommen nach den preisrechtlichen Bestimmungen die unter II a bis f angegebenen preisrechtlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten in Betracht. Der Antragsteller hat nur anzugeben, ob und mit welchen Durchschnittsbeträgen pro qm mtl. er von den angeführten Mieterhöhungsmöglichkeiten seinen Mietern gegenüber vor Mietpreisfreigabe Gebrauch gemacht hat.)

- | | |
|--|-----------------------|
| a) Mieterhöhung nach § 10 des Ersten Bundesmietengesetzes.
(Nur zulässig bei Mittelbewilligung vor dem 25. 8. 1953, falls Mieterhöhung bis zum 1. 8. 1960 erfolgt ist.) | DM/qm mtl. |
| b) Nach § 30 a Abs. 1 I. WoBauG (§ 17 NMVO 1962) | 0.10 DM/qm mtl. |
| c) Nach § 30 a Abs. 2 I. WoBauG (§ 20 NMVO 1962)
(Nur für die in den angegebenen Gesetzesbestimmungen genannten Betriebskosten.) | DM/qm mtl. |
| d) Nach § 30 b I. WoBauG (§ 17 NMVO 1962)
(Nur bei erteilter Bescheinigung durch die Bew.-Behörde.) | DM/qm mtl. |
| e) Nach § 18 NMVO 1962
(Nur bei erteilter Zustimmung der Bewilligungsbehörde oder bei Wertverbesserungen auf Grund öffentlich-rechtlicher Verpflichtung.) | DM/qm mtl. |
| f) Nach § 19 NMVO 1962
(Nur bei erteilter Zustimmung der Preisbehörde.) | DM/qm mtl. |

Hinweis:

Soweit entsprechend früheren preisrechtlichen Bestimmungen oder einer Genehmigung der Bewilligungsbehörde außer den oben angegebenen Mietbeträgen Umlagen, Zuschläge und Vergütungen erhoben worden sind, brauchen sie unter F des Formblattes nicht angegeben werden.

.....
(Datum).....
(Unterschrift)

Sachlich richtig:

.....
(Bewilligungsbehörde, Datum)

Anlage 2Genehmigungsbescheid für eine Mieterhöhung nach
§ 29 WoBindG 1965

(Kreis- Stadt- Amts- Gemeindeverwaltung)

den

in

An

Betr.: Baugrundstück:

(Ort, Straße, Nr.)

Eigentümer:

(Name)

(Anschrift)

Bewilligungsbescheid: Nr.

vom

der

(Bewilligungsbehörde)

Genehmigungsbescheidfür eine Mieterhöhung nach § 29 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
vom 24. 8. 1965 (BGBl. I S. 954)

1. Für die öffentlich geförderten Wohnungen auf dem oben bezeichneten Baugrundstück ergibt sich nach Ihrer Wirtschaftlichkeitsberechnung vom eine zulässige

Durchschnittsmiete

von DM/qm/mtl.

2. Auf der Grundlage dieser Durchschnittsmiete hat der Vermieter nach § 72 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbau-gesetzes die Miete für die einzelnen öffentlich geförderten Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen.
3. Neben dieser Miete darf der Vermieter auf die Mieter umlegen:
- a) die Kosten des Wasserverbrauchs,
 - b) die Kosten des Betriebs einer zentralen Heizung und Warmwasserversorgungsanlage sowie einer zentra-len Brennstoffversorgungsanlage,
 - c) die Kosten des Betriebs eines Fahrstuhls.

Bisher vereinbarte Zuschläge dürfen nur weiter erhoben werden, soweit es sich um Zuschläge wegen der Be-nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken oder um Untermietzuschläge handelt. Zulässig bleiben auch Vergütungen für zusätzliche Leistungen des Vermieters, die nicht die Wohnraumbenutzung betreffen, aber neben der Wohnraumbenutzung gewährt werden und für die üblicherweise ein besonderes Entgelt entrichtet wird.

I. A.

(Unterschrift)

Einzelpreis dieser Nummer 2,10 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.