

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

31. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 3. März 1978	Nummer 17
--------------	--	-----------

Inhalt

II.

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

Datum		Seite
16. 1. 1978	Wohnungsbauförderungsanstalt Bek. – Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungszuschüssen zur Sicherstellung tragbarer Mieten für öffentlich geförderte Mietwohnungen (Härteausgleich 1978/81); Vordrucke	238

II.**Wohnungsbauförderungsanstalt****Bestimmungen über die Gewährung von
Aufwendungszuschüssen zur Sicherstellung
tragbarer Mieten für öffentlich geförderte
Mietwohnungen (Härteausgleich 1978/81)****Vordrucke**

Bek. d. Wohnungsbauförderungsanstalt Nr. 1/78
v. 16. 1. 1978

Anlagen Gemäß Nr. 9 der Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungszuschüssen zur Sicherstellung tragbarer Mieten für öffentlich geförderte Mietwohnungen (Härteausgleich 1978/81), RdErl. d. Innenminister v. 28. 12. 1977 (MBl. NW. 1978 S. 36) werden hiermit die vom Innenminister genehmigten Vordrucke Muster 1, 2 und 3 Härteausgleich 1978/81 bekanntgegeben.

**Antrag
auf Gewährung eines Aufwendungszuschusses
im Rahmen des Härteausgleichs 1978/81**

239

Muster 1 Härteausgleich 1978/81

nur von der WFA auszufüllen Eingangsvermerk H 78/81 Pos. Nr./Jahr Wiederholungsantrag ① 2-10 KZ 18	nur von der Bewilligungsbehörde auszufüllen Eingangsvermerk Kennziffer d. Bew.-Behörde lfd. Antrags-Vorlage-Nr. Geneindegusselzahl 19-22 23-26 27-32
---	--

An die
Wohnungsbauförderungsanstalt
des Landes Nordrhein-Westfalen

4000 Düsseldorf

über _____

_____ den ②

(Bewilligungsbehörde)

Antragsteller:

Name
17-43

Anschrift:

Name
44-70

Straße und Haus-Nr
71-97

Gebäude/
Wirtschaftseinheit

③ →

PLZ
98-101

Ort
102-123

PLZ
11-14

Ort
15-37

Straße und Haus-Nr
38-64

Bisheriges Konto der WFA

Konto-Nr
65-74

Ich/Wir beantrage(n) hiermit die Gewährung von Aufwendungszuschüssen im Rahmen des Härteausgleichs 1978/81 für den Zeitraum

vom 1. 4. 1978/

T	T	M	M	J	J
75-80					

1) bis zum 31. 3. 1981 für die Wohnungen, die laut beigefügter Aufstellung von Inhabern mit Berechtigungsbescheinigungen A oder B bewohnt werden.

Ich/Wir habe(n) für das Gebäude/die Wirtschaftseinheit bereits am unter dem Aktenzeichen H 78/81 Aufwendungszuschüsse aus dem Härteausgleich 1978/81 erhalten.

Ich/Wir verpflichte(n) mich/uns, die Mieten der Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen gefördert werden, entsprechend zu senken.

Die Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungszuschüssen zur Sicherstellung tragbarer Mieten für öffentlich geförderte Mietwohnungen (Härteausgleich 1978/81) in der derzeit geltenden Fassung sind mir/uns bekannt.

Hinweis

Grundlage für die Gewährung der beantragten Aufwendungszuschüsse aus dem Härteausgleich 1978/81 sind die vorerwähnten Bestimmungen gem. RdErl. des Innenministers vom 28. 12. 1977 (MBI. NW. 1978 S. 36) in der jeweils geltenden Fassung. Die Aufwendungszuschüsse sind Subventionen im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches und der §§ 3 bis 5 des Subventionsgesetzes vom 29. 7. 1976 (BGBl. I S. 2037) sowie des Landessubventionsgesetzes vom 24. 3. 1977 (GV. NW. S. 136/SGV. NW. 74). Subventionserheblich im Sinne dieser Vorschriften sind alle Angaben dieses Antrages, der beigefügten Aufstellung der Kostenmieten, der sonstigen beigefügten oder noch auf Anforderung beizubringenden Unterlagen sowie die Grundlagen und Bedingungen des Zugeschreibens und des Zuschußvertrages, von denen die Zusage, Gewährung, Weitergewährung, Inanspruchnahme, das Belassen oder die Rückforderung der Subventionen bzw. Subventionsvorteile abhängig sind.

Diesem Antrag, der in 3facher Ausfertigung vorgelegt wird, sind beigefügt:

1. Berechnung der Kostenmieten (3fach)
2. Wohnberechtigungsbescheinigungen A und B
3. Sonstige Anlagen, nämlich

(Unterschrift des Antragstellers)

Die sachliche und rechnerische Richtigkeit der Angaben dieses Antrages und der beigefügten Unterlagen wird hiermit bestätigt.

(Stempel)

(Unterschrift der Bewilligungsbehörde)

¹⁾ Der Laufzeitbeginn und die Aufstellung der Kostenmieten sind auf den nach Nr. 5.23 der Bestimmungen über den Härteausgleich 1978/81 maßgeblichen Zeitpunkt abzustellen.

241/17

Aufstellung der Kostenmieten¹⁾

Muster 2 – Härteausgleich 1978/81

I. Berechnung der Durchschnittsmiete

nur von der WFA auszufüllen									
H 78/81									

Gebäude/Wirtschaftseinheit: _____
(PLZ) (Ort)

(Straße und Haus-Nr.)
Eigentümer: _____
(Name)
Bewilligungsbescheid vom: _____ Nr.: _____ Bezugsfertigstellung am: _____

I. Berechnung der Durchschnittsmiete

Der folgende Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung beruht auf der Wirtschaftlichkeitsberechnung

vom _____, die von d _____ am _____
Bewilligungsbehörde
anerkannt worden ist.

A. Gesamtkosten und Finanzierungsmittel der öffentlich geförderten Wohnungen

1. Gesamtkosten

- a) laut anerkannter Schlußabrechnungsanzeige _____ DM
b) Erhöhung der Gesamtkosten nach Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige³⁾ _____ DM
zu berücksichtigende Gesamtkosten _____ DM

2. Finanzierungsmittel

- a) Zur Finanzierung der erhöhten Gesamtkosten sind folgende Finanzierungsmittel eingesetzt worden³⁾

- b) Folgende bisherige Finanzierungsmittel sind durch andere Finanzierungsmittel ersetzt worden³⁾

B. Aufstellung der laufenden Aufwendungen

1. Kapitalkosten:

1.1 Fremdmittel – Zinsen

1.10 Darlehen d. _____

DM _____ Zinssatz: _____ %

1.11 Darlehen d. _____

DM _____ Zinssatz: _____%

1.12 Darlehen d. _____

DM _____ Zinssatz: _____%

1.13 Darlehen d. _____

DM _____ Zinssatz: _____%

1.14 Darlehen d. _____

DM _____ Zinssatz: _____ %

1.15 Darlehen d. _____

DM _____ Zinssatz: _____%

1.16 Darlehen d. _____

DM _____ Zinssatz: _____ %

1.17 Darlehen d. _____

DM _____ Zinssatz: _____ %

1.18 Darlehen d. _____

DM _____ Zinssatz: _____ %

1.19 _____ DM _____

1.2 Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen³⁾

1.3 Eigenkapitalzinsen 4 % von _____ DM

6,5% von _____ DM

___ % von _____ DM

1.4 Erbbauzinsen

_____ gm x _____ DM

1.5 laufende Gebühr f. d. Bürgschaft der WFA

2. Bewirtschaftungskosten

2.1 Abschreibung

1 % von _____ DM

_____ % von _____ DM für _____

_____ % von _____ DM für _____

___ % von _____ DM für _____

_____ % von _____ DM für _____

Übertrag:

[illegible]

[illegible]

Straße und Haus-Nr.									
21-47									

1	9		
48-51			

243

[illegible]

245

Übertrag:

2.2 Verwaltungskosten

_____ Wohnungen x _____ DM =

_____ Wagenplätze x _____ DM =

2.3 Betriebskosten⁵⁾

Grundsteuer

Kosten der Wasserversorgung⁶⁾

Kosten des Betriebs d. Personen- oder Lastenaufzuges⁶⁾

Kosten der Straßenreinigung

Kosten der Müllabfuhr

Kosten der Entwässerung⁶⁾

Kosten der Hausreinigung

Kosten der Ungezieferbekämpfung

Kosten der Gartenpflege

Kosten der Beleuchtung

Kosten der Schornsteinreinigung

Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Kosten für den Hauswart

Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne

Sonstige Betriebskosten _____

2.4 Instandhaltungskosten

_____ qm Wohnfläche x _____ DM

_____ Wagenplätze x _____ DM

2.5 Zwischensumme 1

2.6 Abzüglich Aufw.-Zuschüsse/Aufw.-Darlehen⁷⁾

2.7 Zwischensumme 2

2.8 Zuzüglich Mietausfallwagnis

2,04 % von _____ DM =
(Zwischensumme ?)

2.9 Laufende Aufwendungen

3. Berechnung der Durchschnittsmiete

3.1 Abzüglich Vergütungen f. d. Überlassung von

Garagen/ Stellplätze / Hausgärten

3.2 Verbleibende durch die Miete zu deckende laufende Aufwendungen

3.3 Durchschnittsmiete der für _____ (Spalte 1) geförderten Wohnungen

_____ DM : 12 = _____ DM . _____ qm Wohnfläche = _____ DM/qm/mtl.

3.4 Durchschnittsmiete der für _____ (Spalte 2) geförderten Wohnungen

_____ DM : 12 = _____ DM : _____ qm Wohnfläche = _____ DM/qm/mtl.

[illegible]

Erläuterungen zur Aufstellung der Kostenmiete im Rahmen des Härteausgleichs 1978/81

1. Der Laufzeitbeginn und die Aufstellung der Kostenmieten sind auf den nach Nr. 5.23 der Bestimmungen über den Härteausgleich 1978/81 maßgeblichen Zeitpunkt abzustellen.
2. Nichtzutreffendes streichen.
3. Auf besonderem Blatt aufschlüsseln und erläutern.
4. Aufteilung der laufenden Aufwendungen auf die für unterschiedliche Personenkreise geförderten Wohnungen entsprechend der bei Schlußabrechnung anerkannten Teilwirtschaftlichkeitsberechnung.
5. Die Kosten des Betriebes zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie zentraler Brennstoffversorgungsanlagen, die Kosten für die Versorgung mit Fernwärme und Fernwarmwasser sowie die Kosten des Betriebes der maschinellen Wascheinrichtung werden bei der Berechnung des Härteausgleichs nicht berücksichtigt.
6. Diese Kosten dürfen nur insoweit angesetzt werden, als sie nicht durch eine Umlage neben der Einzelmiete gedeckt werden.
7. Einzutragen ist der Jahresbetrag in der für den Stichtag bewilligten Höhe. Verringerungen von Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen bei einzelnen Wohnungen aufgrund von Umständen, die in der Person einzelner Wohnungsinhaber liegen, bleiben hier unberücksichtigt und werden durch den Zuschlag zur Einzelmiete (vgl. Abschnitt II Spalte 14) ausgeglichen.
8. Die Aufstellung der Mieten der einzelnen Wohnungen ist bei Wirtschaftseinheiten mit mehreren Gebäuden jeweils getrennt für ein Gebäude zu erstellen. Dabei sind die Angaben für alle öffentlich geförderten Wohnungen zu machen, auch wenn bei einzelnen Wohnungen eine Bescheinigung A oder B bzw. ein anderer Berechtigungsnachweis nicht vorliegt.
9. Die Bezeichnung des Gebäudes ist erforderlich, wenn es sich um eine Wirtschaftseinheit mit mehreren Gebäuden handelt.
10. Es ist das Jahr anzugeben, in dem alle Wohnungen des Gebäudes fertiggestellt worden sind.
11. Für die Bezeichnung der Lage sind folgende Abkürzungen zu verwenden:

Untergeschoß = UG	2. Obergeschoß = 2. OG	hinten = h.
Erdgeschoß = EG	Dachgeschoß = DG	rechts = re
1. Obergeschoß = 1. OG	vorne = v.	links = li
bei Laubenganghäusern: Geschoß und lfd. Nr. im Geschoß		mitte = mi
12. Bei der Zahl der Räume bleiben Kammern bis zu 10 qm Wohnfläche, Küche, Bad und sonstige Nebenräume unberücksichtigt.
13. Die Angaben sind den amtlichen Nachweisen zu entnehmen.
 Es ist einzutragen
 A = Wohnungsinhaber für den
 a) eine Bescheinigung A nach dem RdErl. v. 19. 3. 1974 (SMBI. NW 2370) oder
 b) ein Bewilligungsbescheid über Wohngeld für das laufende Jahr vorgelegt wird
 c) innerhalb der letzten 6 Monate eine Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 oder Satz 2 Buchst. a) WoBindG aufgrund der Einhaltung der Einkommensgrenze gemäß Ziffer 3.1. Buchst. a) der Bestimmungen über den Härteausgleich 1978/81 oder bereits einmal eine Bescheinigung A nach dem RdErl. v. 19. 3. 1974 ausgestellt worden ist und diese in Kopie beigelegt wird,
 d) der Vermieter auf eine Bescheinigung gem. c) Bezug nimmt und auf besonderer Erklärung versichert, daß die Wohnung von dem im Bescheid genannten Wohnungsinhaber bewohnt wird.
 B = Wohnungsinhaber für den
 a) eine Bescheinigung B nach dem RdErl. v. 19. 3. 1974 vorgelegt wird,
 b) innerhalb der letzten 6 Monate bereits einmal eine Bescheinigung B nach dem RdErl. v. 19. 3. 1974 ausgestellt worden ist und diese in Kopie beigelegt wird,
 c) der Vermieter auf eine nicht mehr als 6 Monate alte Bescheinigung B Bezug nimmt und auf besonderer Erklärung versichert, daß die Wohnung von dem im Bescheid genannten Wohnungsinhaber bewohnt wird.
 AW = Wohnungsinhaber einer geförderten Altenwohnung.
 0 = soweit weder ein Nachweis A oder B erbracht wird, noch die Voraussetzungen für AW vorliegen.
14. Die Angaben sind den Bescheinigungen A oder B bzw. den sonstigen amtlichen Nachweisen zu entnehmen.
15. Einzutragen ist die monatliche Einzelmiete, die für die einzelnen Wohnungen zu entrichten ist. Diese hat der Vermieter auf der Grundlage der Durchschnittsmiete nach der Wohnfläche der einzelnen Wohnungen zu berechnen und dabei selbstverantwortlich den unterschiedlichen Wohnwert der Wohnungen, insbesondere Lage, Ausstattung und Zuschnitt angemessen zu berücksichtigen. Die Summe der Einzelmieten darf den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Vervielfältigung der Durchschnittsmiete mit der nach Quadratmetern berechneten Summe der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen ergibt (§ 3 Abs. 3 NMV 1970).
16. Einzutragen sind entweder der Monatsbetrag der tatsächlich, letztmalig abgerechneten Kosten oder die monatliche Vorauszahlung in angemessener Höhe. Als Umlage können nur Kosten angesetzt werden, soweit Beträge hierfür nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt und damit in der Einzelmiete enthalten sind.
17. Es können nur die folgenden Zuschläge nach § 26 Abs. 4 + 5 NMV 1970 angesetzt werden:
 - a) Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen aufgrund von Umständen, die nur in der Person einzelner Mieter begründet sind und nicht sämtliche Wohnungen betreffen (§ 4 Abs. 6 NMV 1970). Hierzu gehören insbesondere Zuschläge wegen Verringerung von Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen aufgrund des Einkommens des jeweiligen Wohnungsinhabers (vgl. Abschnitt I D Zeile 2.6 und Erläuterung 7);
 - b) Zuschlag wegen baulicher Änderungen, die nur für einen Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit vorgenommen wurden (§ 6 Abs. 2 NMV 1970);
 - c) Zuschlag wegen Vergrößerung der Wohnung, die nur bei einem Teil der Wohnungen der Wirtschaftseinheit vorgenommen wurde (§ 8 Abs. 2 NMV 1970);
 - d) Zuschlag zur Deckung laufender Ausgleichsleistung, die als Auflage einer Freistellung nach § 7 WoBindG festgesetzt wurde.

148

249

250

Muster 3 – Härteausgleich 1978/81

Aktenzeichen: _____

Konto-Nr.: _____

Zuschußvertrag

Zwischen der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf
– nachfolgend „Anstalt“ genannt – und

– nachfolgend „Zuschußempfänger“ genannt – wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Gewährung von Aufwendungszuschüssen

(1) Die Anstalt gewährt dem Zuschußempfänger aufgrund ihres Zusageschreibens vom nach den Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungszuschüssen zur Sicherstellung tragbarer Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen (Härteausgleich 1978–1981) nach dem RdErlaß des Innenministers vom 28. 12. 1977 (MBI. NW. 1978 S. 36) nicht rückzahlbare Zuschüsse.

(2) Für die Höhe der Aufwendungszuschüsse, die Dauer ihrer Gewährung und Zahlungstermin gelten die in § 1 genannten Bestimmungen, das Zusageschreiben der Anstalt, das Inhalt dieses Vertrages ist, und die folgenden Vereinbarungen.

§ 2

Senkung der Mieten

(1) Der Zuschußempfänger verpflichtet sich gegenüber der Anstalt und gegenüber den Inhabern der mit diesen Zuschüssen geförderten Wohnungen, die Mieten der geförderten Wohnungen insoweit und solange zu senken, wie die Aufwendungszuschüsse aus diesem Vertrag gewährt werden. Er hat den Mietern auf Verlangen Einsicht in das Zusageschreiben über die Gewährung von Aufwendungszuschüssen aus dem Härteausgleich 1978/81 zu gewähren.

(2) Die Verpflichtung zur Senkung der Mieten besteht auch dann bis zum 31. 3. 1981 fort, wenn nach § 3 oder aus sonstigen vom Zuschußempfänger zu vertretenden Gründen die Gewährung der Zuschüsse eingestellt oder die Aufwendungszuschüsse zurückgefordert werden.

§ 3

Einstellung der Gewährung und Rückforderung

(1) Die Gewährung der Aufwendungszuschüsse wird sofort eingestellt, wenn

- a) der Zuschußempfänger oder sein Rechtsnachfolger der Bewilligungsbehörde oder der Anstalt vorsätzlich oder fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat, die im Zusammenhang mit der Gewährung der Aufwendungszuschüsse von Bedeutung sind, oder Mitteilung unterlassen hat, die er aufgrund dieses Vertrages zu machen verpflichtet war;
- b) der Zuschußempfänger oder sein Rechtsnachfolger die Mieten der mit den Zuschüssen geförderten Wohnungen nicht gemäß § 2 dieses Vertrages verringert;
- c) Die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des bebauten Grundstücks/des Erbbaurechts angeordnet, über das Vermögen des Zuschußempfängers oder seines Rechtsnachfolgers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder die Anordnung des Konkursverfahrens mangels Masse abgelehnt wird.

(2) Zuschüsse, die nach Eintritt eines der in Abs. 1 genannten Voraussetzungen noch geleistet wurden, sind vom Zuschußempfänger zurückzuzahlen und vom Tage des Eintritts der Voraussetzungen bis zum Eingang des Rückzahlungsbetrages bei der Anstalt mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

(3) Der Zuschußempfänger ist verpflichtet, der Anstalt alle Ereignisse zu melden, die nach Abs. 1 zur Einstellung der Gewährung der Zuschüsse führen. Die Anstalt ist berechtigt, vom Schuldner jederzeit Nachweise darüber zu verlangen, ob Gründe für die Einstellung der Gewährung der Zuschüsse nach Abs. 1 bestehen.

§ 4

Rechtsnachfolge

Der Zuschußempfänger verpflichtet sich, im Falle der Veräußerung des Eigentums/Erbbaurechts mit seinem Rechtsnachfolger die selbstschuldnerische Übernahme sämtlicher Verpflichtungen aus dieser Urkunde zu vereinbaren und ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß die Wohnungen öffentlich gefördert sind.

§ 5

Kostenübernahme

Sämtliche Kosten aus dem Abschluß und aus der Erfüllung dieses Vertrages übernimmt der Zuschußempfänger.

§ 6
Erfüllungsort

Erfüllungsort ist Düsseldorf.

Düsseldorf, den 19....., den 19.....

WOHNUNGSBAUFÖRDERUNGSANSTALT
DES
LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

.....
(Unterschrift[en] des/der Zuschußempfänger[s])

Die Unterschrift des/der Zuschußempfänger(s) wurde
in Gegenwart des Vertreters der Anstalt geleistet:

Die vorstehende Unterschrift der/des

wohnhaft in

persönlich bekannt/ausgewiesen durch

.....
ist vor mir vollzogen worden. Dies wird hiermit beglau-
bigt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei der
Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nord-
rhein-Westfalen erteilt.

- MBl. NW. 1978 S. 238.

Einzelpreis dieser Nummer 3,20 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Grafenberger Allee 100, 4000 Düsseldorf, Tel. 6888293/94, gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. 0,50 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 85 16-507. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, Grafenberger Allee 100, 4000 Düsseldorf, vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Verlag und Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf; Druck: A. Bagel, Graphischer Großbetrieb, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt wird, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 29,50 DM, Ausgabe B 31,- DM.

Die genannten Preise enthalten 6% Mehrwertsteuer.