

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

34. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 10. Juli 1981	Nummer 58
---------------------	--	------------------

Inhalt

I.

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

Glied.- Nr.	Datum	Titel	Seite
20317	22. 6. 1981	RdErl. d. Finanzministers Vorschriften über Dienstwohnungen für Angestellte und Arbeiter des Landes Nordrhein-Westfalen (Dienstwohnungsvorschriften für Angestellte und Arbeiter - DWVA -)	1287
2373	15. 5. 1981	RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Erläuterungen und Weisungen zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht	1280

II.

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

Datum		Seite
	Hinweise	
	Inhalt des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen	
	Nr. 31 v. 29. 6. 1981	1288
	Nr. 32 v. 30. 6. 1981	1288

I.

2373

Erläuterungen und Weisungen zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung
v. 15. 5. 1981 - IV B 2 - 6.61 - 300/81

Zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (WGG) vom 29. Februar 1940 (RGBl. I S. 437), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 1976 (BGBl. I S. 2429), und der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGGDV) vom 24. November 1969 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Verordnung vom 18. April 1975 (BGBl. I S. 967), ergehen folgende Erläuterungen und Weisungen:

1 Zu § 1 WGG - Steuerbefreiung -

Soweit die Steuergesetze neuerdings allein an die Tatsache der Anerkennung anknüpfen (vgl. z. B. § 5 Abs. 1 Nr. 10 und 11 KStG 1977 und § 3 Nr. 15 und 16 GewStG 1978), ist die Fiktion des § 1 Abs. 2 WGG für die Steuerbefreiung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gegenstandslos geworden.

2 Zu § 2 WGG - Bezirk des Geschäftsbetriebes -

Die Zustimmung (§ 1 Abs. 2 WGGDV) zur Überschreitung des Verwaltungsbereichs der Gemeinde kann in der Regel erteilt werden, wenn der Bezirk des Geschäftsbetriebes einer Genossenschaft nach ihrer Satzung den Bereich einer oder mehrerer angrenzenden Gemeinden umfassen soll, auch wenn diese in einem anderen Bundesland liegen. Bedenken gegen eine solche Ausdehnung können sich vor allem aus der Leistungsfähigkeit der Genossenschaft ergeben.

3 Zu § 4 WGG - Angehörige des Baugewerbes -

3.1 Zu der Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes (§ 4 WGG i.V.m. § 3 WGGDV) hat sich das Unternehmen auch in der Vollständigkeitserklärung zu äußern, die es bei der jährlichen Prüfung nach Nr. 211.0 der vom Gesamtverband gem. § 25 Abs. 3 WGG aufgestellten Prüfungsrichtlinien (Fassung März 1970) abzugeben hat. Diese Äußerung unter Abschnitt D der Vollständigkeitserklärung ist wie alle anderen Erklärungen nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben (Abschnitt A der Vollständigkeitserklärung).

Die Einflußnahme eines Organmitgliedes zugunsten des Baugewerbes setzt voraus, daß dem Organmitglied eine Verbindung zum Baugewerbe bewußt ist. Demnach können Vorstandsmitglieder - und entsprechend auch Aufsichtsratsmitglieder - die Erklärung nach Abschnitt D abgeben, wenn ihnen nach gewissenhafter Prüfung nicht bewußt ist, daß sie selbst oder ein Angehöriger im Sinn des § 15 der Abgabenordnung 1977 Angehörige des Baugewerbes sind.

3.2 Bedienstete einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens, die auf deren Vorschlag in ein Organ eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens gewählt oder entsandt worden sind, werden dieser Rechtsperson zugerechnet und zählen ohne Rücksicht auf ihren Beruf nicht zu den Angehörigen des Baugewerbes.

3.3 Während § 3 Abs. 3 Sätze 1 und 2 WGGDV die Zusammensetzung der Mitgliederversammlung, des Vorstandes und des Aufsichtsrates regeln, befaßt sich Satz 3 des § 3 Abs. 3 WGGDV mit der Ausübung des Stimmrechtes in diesen Organen. Die Angehörigen des Baugewerbes dürfen nicht mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen vertreten. Ist nach Gesellschaftsrecht eine Vertretung zulässig, zählt die Stimme eines Vertreters, der Angehöriger des Baugewerbes ist, als Stimme eines Angehörigen des Baugewerbes, auch wenn die vertretene Person nicht dem Baugewerbe angehört, es sei denn, er folgt einer schriftlichen Weisung des Vertretenen. Stimmenthaltungen sind nicht als „abgegebene Stimmen“ zu werten.

3.4 Mit dem Ausnahmecharakter des § 4 Abs. 3 Satz 2 WGGDV und dem gesetzlichen Erfordernis einer zeitlichen und summenmäßigen Begrenzung der Geschäfte ist es nicht vereinbar, Rechtsgeschäfte mit einem zum Baugewerbe gehörenden Organmitglied in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren oder mit hohen Beträgen zuzulassen. Ausnahmen von diesem Grundsatz dürfen die Anerkennungsbehörden nur zulassen, wenn eine zügige Baudurchführung, die Möglichkeit einer günstigen Kostengestaltung oder sonstige Vorteile für das Wohnungsunternehmen die Zulassung einer Abweichung geboten erscheinen lassen.

4 Zu § 5 WGG - Abgeschlossener Personenkreis -

4.1 Die Leistungen eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens müssen der Allgemeinheit zugute kommen und daher für jedermann zugänglich sein. Dies ist nicht der Fall, wenn die Tätigkeit des Unternehmens auf einen fest abgeschlossenen Personenkreis oder auf einen durch bestimmte Merkmale gekennzeichneten Personenkreis begrenzt ist, der auf Dauer nur klein sein kann.

4.11 § 5 Abs. 1 Satz 1 WGG enthält Beispiele für fest abgeschlossene Personenkreise, auf die die Tätigkeit nicht beschränkt werden darf. Ein weiterer Fall unzulässiger Beschränkung ist die Begrenzung auf Bedienstete eines bestimmten Zweiges der öffentlichen Verwaltung, z. B. einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft oder Anstalt. Die Beschränkung auf Angehörige der Deutschen Bundesbahn und der Deutschen Bundespost ist in § 5 Abs. 1 Satz 2 WGG ausdrücklich zugelassen worden.

4.12 Eine Beschränkung auf Personen mit bestimmten Merkmalen ist grundsätzlich zulässig, es sei denn, daß der Personenkreis dauernd nur klein sein kann. Eine zulässige Beschränkung nach bestimmten Merkmalen liegt z. B. vor, wenn das gemeinnützige Wohnungsunternehmen nur für Familien mit Kindern, für alte Menschen, für Angehörige eines bestimmten Berufes (ausgenommen: seltene Berufe) oder die Bewohner eines bestimmten Gebietes tätig wird. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen im Mehrheitsbesitz der öffentlichen Hand haben jedoch den Gleichheitsgrundsatz des Artikels 3 Grundgesetz zu beachten.

5 Zu § 6 WGG - Bautätigkeit -

5.1 Zur technischen und wirtschaftlichen Vorbereitung des Baues von Kleinwohnungen (§ 6 Abs. 1 WGGDV) gehören u. a. die Beschaffung von Grundstücken zur alsbaldigen Bebauung, die Klärung planungsrechtlicher und baurechtlicher Voraussetzungen für den vorgesehenen Standort, die Einholung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen, die Erschließung des Grundstücks, die Beauftragung eines Architekten und die Beschaffung der erforderlichen Kredite. Bautätigkeit ist auch noch die Abrechnung fertiggestellter Baumaßnahmen in angemessener Frist.

5.2 Bautätigkeit, durch die die Baupflicht erfüllt werden kann, ist ferner eine Modernisierung des gesamten modernisierungsbedürftigen Wohnungsbestandes des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens nach einem Plan und in angemessener Frist. Die Modernisierung muß zur Anpassung an die geänderten Wohnbedürfnisse zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnungen, einer Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse oder einer nachhaltigen Einsparung von Energie führen (§ 3 ModEnG).

5.3 Unter das Verbot der eigenen Baudurchführung (§ 6 Abs. 3 WGGDV) fallen insbesondere nicht die technische Bauvorbereitung (Bauplanung durch eigene Architekten, Ingenieure und Sonderfachleute), die wirtschaftliche Bauvorbereitung (Verhandlungen mit Behörden, Gerichten, Banken und Baufirmen), die Überwachung der Baudurchführung und damit zusammenhängende Verwaltungsarbeiten.

5.4 Baupause

Die in § 6 Abs. 1 Satz 2 WGG und in § 6 Abs. 4

WGGDV genannten Fälle des Fehlens der wirtschaftlichen Voraussetzungen sind nur Beispiele.

Die für eine Unterbrechung der Bautätigkeit zu bestimmende Zeit (§ 6 Abs. 1 Satz 2 WGG) soll in der Regel 3 Jahre nicht überschreiten. Nach Ablauf der Frist ist ggfs. auf Antrag erneut zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Verlängerung der Baupause vorliegen.

5.5 Betreuungstätigkeit

Betreuungstätigkeit ist keine Bautätigkeit des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens; die Baupflicht kann dadurch nicht erfüllt werden. Betreut werden darf der Bau von Wohnungen, auch für eine Bauherrengemeinschaft, und die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 3 ModEnG) sowie die Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen an verschafften Wohnungen im Sinne des § 7 WGGDV. Auch Maßnahmen der Instandsetzung, die durch Modernisierungsmaßnahmen verursacht werden, fallen unter die Modernisierung und dürfen betreut werden (§ 3 Abs. 3 ModEnG).

Das gemeinnützige Wohnungsunternehmen darf auch den Bau und die Modernisierung von Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen, von Bauten für Aufgaben öffentlicher Verwaltungen und von Räumen für Gewerbebetriebe betreuen, wenn die Voraussetzungen des § 8 Abs. 1 Buchstaben a und b WGGDV bzw. § 9 Abs. 1 Buchstabe g WGGDV gegeben sind.

6 Zu § 90 Städtebauförderungsgesetz – Beauftragter der Gemeinde –

6.1 Vorbereitung und Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Diese Vorschrift erweitert den Geschäftskreis der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auf die Vorbereitung und Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Tätigkeiten nach § 90 StBauFG können auch außerhalb von Untersuchungsgebieten (§ 4 StBauFG) oder förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, insbesondere in Ersatz- oder Ergänzungsgebieten (§ 11 StBauFG) ausgeübt werden. Ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen erfüllt mit einer Tätigkeit nach § 90 StBauFG seine Baupflicht, soweit diese Tätigkeit den „Bau von Kleinwohnungen“ im Sinne des § 6 Abs. 1 WGG einschließt.

6.2 Betreuung von Eigentümern

Die Betreuung von Eigentümern bei der Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen unterliegt nicht den Beschränkungen des § 6 Abs. 1 WGG. In den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können z. B. auch Gewerbebauten betreut werden.

7 Zu § 6 Abs. 2 WGG/§ 7 WGGDV – Wohnungsverwaltung –

7.1 Instandsetzung

Der Betrieb von Instandsetzungswerkstätten für die von dem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verwalteten Wohnungen ist eine Ausnahme von dem Verbot der eigenen Bauausführung. Während die eigene Bauausführung bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen unzulässig ist, ist sie bei Instandsetzungsmaßnahmen an eigenen und verschafften Wohnungen erlaubt. Eine Instandsetzungsmaßnahme ist auch dann gegeben, wenn sie in Folge der allgemeinen technischen Entwicklung zwangsläufig zu einem veränderten gleichwertigen oder verbesserten Zustand führt. Als Instandsetzungsmaßnahmen sind ferner bei einer Modernisierungsmaßnahme begleitende Nebenarbeiten anzusehen, die auch als Instandhaltungsarbeiten anfallen könnten.

7.2 Verwaltung fremder Wohnungen

7.2.1 Die Verwaltung fremder Wohnungen ist nur dann ein zulässiges Geschäft, wenn es sich um verschaffte Wohnungen im Sinne des § 7 WGGDV handelt. Verschafft sich das gemeinnützige Wohnungsunter-

nehmen fremde Wohnungen durch Miete, Pacht oder Nießbrauch, so hat es sie im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu verwalten; verschafft es sich die fremden Wohnungen durch einen Treuhandvertrag, so hat es sie im eigenen Namen und auf fremde Rechnung zu verwalten. Wohnungen eines anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmens oder einer Gebietskörperschaft gelten als verschaffte Wohnungen ohne Rücksicht auf das Rechtsverhältnis, das der Verwaltung dieser fremden Wohnungen zugrunde liegt.

Das gemeinnützige Wohnungsunternehmen unterliegt nicht nur bei der Verwaltung der eigenen, sondern auch der verschafften fremden Wohnungen (mit Ausnahme der Verwaltung von Wohnungen im Rahmen der Tätigkeit nach § 90 Abs. 1 StBauFG) den Verpflichtungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht und darf deshalb die Wohnungen nur unter Verwendung der Musterverträge des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen vermieten und keine höhere als die nach § 13 WGGDV zulässige Miete fordern. Ist bei Übernahme der Verwaltung ein höherer Mietpreis vereinbart, ist er unverzüglich herabzusetzen. Außerdem ist den Mietern der Abschluß eines neuen Mietvertrages nach den Mustern des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen anzubieten. Für die Wohnungen einer Gebietskörperschaft, die das Wohnungsunternehmen nicht im eigenen Namen verwaltet, gilt nur die Mietbegrenzung nach § 13 WGGDV.

7.2.2 Fremde Wohnungen, die nicht unter die verschafften Wohnungen nach § 7 WGGDV fallen, dürfen nur aufgrund einer Ausnahmebewilligung nach § 10 Abs. 1 Buchstabe c WGGDV verwaltet werden. Eine Verpflichtung, die Musterverträge des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen zu verwenden und keine höhere, als die sich nach § 13 WGGDV ergebende Miete zu fordern, besteht in diesem Falle nicht. Für die Verwaltung der fremden Wohnungen ist mindestens ein kostendeckendes Entgelt zu vereinbaren.

7.2.3 Die Verwaltung von Eigentumswohnungen als Verwalter nach §§ 26 bis 28 Wohnungseigentumsgesetz, die das gemeinnützige Wohnungsunternehmen selbst errichtet hat, ist ein Fall des § 6 Abs. 2 WGG und deshalb ohne Ausnahmebewilligung zulässig.

Die Verwaltung von Eigentumswohnungen, die ein anderes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen errichtet hat, ist zulässig, wenn das errichtende gemeinnützige Wohnungsunternehmen zum Verwalter bestellt ist und sich für die Verwaltung des anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmens aufgrund eines nach § 9 Abs. 1 Buchstabe h WGGDV zulässigen Geschäftsbesorgungsvertrages bedient; die gemeinnützigkeitsrechtliche Zulässigkeit hängt in diesem Falle davon ab, daß das errichtende gemeinnützige Wohnungsunternehmen nach den getroffenen Vereinbarungen Verwalter im Sinne der §§ 26 bis 28 Wohnungseigentumsgesetz bleibt.

7.2.4 Die Verwaltung fremder Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen (§ 8 Abs. 1 Buchstabe a WGGDV), fremder Bauten öffentlicher Verwaltung (§ 8 Abs. 1 Buchstabe b WGGDV) und fremder Räume für Gewerbebetriebe (§ 9 Abs. 1 Buchstabe g WGGDV) ist nach § 7 Abs. 3 WGGDV ein zulässiges Geschäft, wenn die Gebäude nach § 7 WGGDV verschafft und die in diesen Vorschriften genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Es kommt daher in § 8 Abs. 1 Buchstaben a und b WGGDV sowie in § 9 Abs. 1 Buchstabe g WGGDV darauf an, daß die verwalteten fremden Objekte für die Bewohner der von dem Wohnungsunternehmen errichteten oder ohne Ausnahmebewilligung nach § 10 Abs. 1 Buchstabe c WGGDV verwalteten Wohnungen bestimmt bzw. notwendig sind oder ihnen zugute kommen.

8 Zu § 6 Abs. 5 WGG/§ 8 WGGDV – Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen –

8.1 Das gemeinnützige Wohnungsunternehmen soll sich auf die Errichtung oder den Erwerb von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen be-

schränken und den Betrieb Dritten überlassen. Der Betrieb durch das gemeinnützige Wohnungsunternehmen ist unzulässig, wenn es die Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen nicht errichtet oder erworben hat und wenn sie auch nicht verschafft sind im Sinne des § 7 WGGDV. Der Betrieb durch das gemeinnützige Wohnungsunternehmen muß notwendig sein, während für Erwerb und Errichtung eine Notwendigkeit vom Gesetz nicht gefordert wird.

Der Betrieb von Gemeinschaftsanlagen oder Folgeeinrichtungen durch ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen ist insbesondere dann notwendig (§ 8 Abs. 1 Buchstabe a WGGDV), wenn ein anderer Betreiber überhaupt nicht oder nur zu wirtschaftlichen Bedingungen gefunden werden kann, die deutlich ungünstiger sind als beim Betrieb durch das gemeinnützige Wohnungsunternehmen.

- 8.2 Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen sind „in erster Linie“ für die Bewohner der von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen errichteten oder verwalteten Wohnungen bestimmt, wenn die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zwar nicht über die Mehrheit, aber doch über einen erheblichen Teil der Wohnungen im Einzugsbereich der betreffenden Gemeinschaftsanlage oder Folgeeinrichtung verfügen; dabei ist zu prüfen, ob sich nicht in einer vertretbaren Entfernung von den Wohnungen bereits andere gleichartige oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen befinden, die die Bedürfnisse der Bewohner befriedigen können.

- 8.3 Weitere Beispiele für Gemeinschaftsanlagen im Sinne von § 8 Abs. 2 WGGDV sind auch Krankenzimmer in Altenwohnheimen, Sammelgaragen, Spiel- und Bolzplätze, Spielwohnungen, Räume für sportliche Betätigung; weitere Beispiele für Folgeeinrichtungen im Sinne von § 8 Abs. 3 WGGDV sind auch Jugendzentren, Altentagesstätten, Sozialstationen.

- 9 Zu § 6 Abs. 3 WGG/§ 8 Abs. 5 WGGDV - Erschließungsmaßnahmen -

- 9.1 In Wohnsiedlungen werden vielfach Straßen und Wege angelegt, die zwar nicht öffentliche Wege sind, aber doch dem öffentlichen Verkehr dienen und an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden; sie sind somit geeignet, Wohnungsbauten - wenigstens mittelbar - mit öffentlichen Verkehrsanlagen zu verbinden. Aus diesem Grunde sind auch solche Straßen und Wege Erschließungsmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 5 WGGDV.

- 9.2 Gemeinnützige Wohnungsunternehmen dürfen Erschließungsmaßnahmen für Kleinwohnungen, Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen oder Bauten für Aufgaben öffentlicher Verwaltungen durchführen, auch wenn die erschlossenen Grundstücke nicht durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen bebaut werden sollen.

Das Risiko, das ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen dabei eingehen darf, muß so bemessen sein, daß auch bei ungünstigem Verlauf das gemeinnützige Wohnungsunternehmen nicht - auch nur zeitweilig - an der Erfüllung seiner Baupflicht gehindert ist.

- 10 Zu § 6 Abs. 3 WGG/§ 9 Abs. 1 Buchstabe a WGGDV - Erwerb und Veräußerung von Mietwohnhäusern - Der Erwerb von Mietwohngebäuden ist grundsätzlich zulässig. Auch die Veräußerung der selbst errichteten oder verschafften Mietwohngebäude ist zulässig. Sie darf aber nicht den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung widersprechen. Da es Aufgabe der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist, die selbst errichteten oder verschafften Mietwohnungen nach gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsätzen zu bewirtschaften, müssen wirtschaftliche oder sonstige sachliche Gründe für die Veräußerung gegeben sein, z. B. Stärkung des Eigenkapitals, Unwirtschaftlichkeit der Verwaltung, Beitrag zur Vermögensbildung durch Veräußerung als Wohnungseigentum. Der Preis für die Veräußerung eines Mietwohngebäudes ist nach § 14 Abs. 5 WGGDV zu berechnen, sofern nicht für 1- oder

2-Familienhäuser § 14 Abs. 3 oder 4 WGGDV gilt. Hiernach muß der Veräußerungspreis dem Verkehrswert entsprechen, darf den Wiederbeschaffungswert jedoch nicht überschreiten.

- 11 Zu §§ 6 Abs. 3 WGG/9 Abs. 1 Buchstabe b WGGDV - Annahme von Geldern -

- 11.1 Das gemeinnützige Wohnungsunternehmen unterliegt bei Annahme von Geldern von Mitgliedern, Gesellschaftern oder Genossen nach § 2 Abs. 1 Nrn. 6 und 7 und Abs. 3 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 1976 (BGBl. I S. 1121) den Vorschriften dieses Gesetzes, da es sich um Bankgeschäfte im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 KWG handelt, die nicht zu den für gemeinnützige Wohnungsunternehmen eigentümlichen Geschäften gehören (Ausnahme: Geld, das zur Erfüllung zweckgebundener Kapitalansammlungsverträge oder zur Weiterführung angenommen wird). Auf die Mitteilung des Bundesaufsichtsamtes für das Kreditwesen vom 20. 9. 1978 zur Anwendung des Gesetzes über das Kreditwesen auf Unternehmen, die aufgrund des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes als gemeinnützige Wohnungsunternehmen oder als Organe der staatlichen Wohnungspolitik anerkannt sind (Wohnungswirtschaftliche Gesetzgebung - WG-1978 S. 189), wird verwiesen. Die Aufsicht der Anerkennungsbehörde bei Geschäften nach § 9 Abs. 1 Buchstabe b WGGDV beschränkt sich darauf, daß keine anderen als die in dieser Vorschrift genannten Bankgeschäfte betrieben werden, die gemeinnützigkeitsrechtlich auch dann unzulässig wären, wenn eine Erlaubnis des Bundesaufsichtsamtes für das Kreditwesen erteilt worden wäre, z. B. die Annahme von Geld von Nichtmitgliedern.

- 11.2 Bei unter § 9 Abs. 1 Buchstabe a WGGDV fallenden Bankgeschäften unterliegt das gemeinnützige Wohnungsunternehmen nicht den Vorschriften des KWG, da es sich hier um Geschäfte handelt, die für gemeinnützige Wohnungsunternehmen eigentümlich sind. Es handelt sich vor allem um die Gewährung von Gelddarlehen zur Vor- und Zwischenfinanzierung sowie zur Restfinanzierung der von dem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen als Bauherrn oder Betreuer errichteten Wohnungsbauten in der Form von Eigenheimen, Kleinsiedlungen oder eigengenutzten Eigentumswohnungen. Auch die Gewährung von Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten an andere gemeinnützige Wohnungsunternehmen nach § 9 Abs. 1 Buchstabe c Nr. 1 WGGDV unterliegt nicht dem KWG.

- 12 Zu §§ 6 Abs. 3 WGG/9 Abs. 1 Buchstabe c Nr. 1 WGGDV - Anlage verfügbarer Mittel -

Für die Anlage stehen insbesondere zur Verfügung (§ 9 Abs. 1 Buchstabe c WGGDV) Eigenmittel oder Fremdmittel, die gegenwärtig für die Finanzierung von Bau-, Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen noch nicht benötigt werden. Der Anlagezeitraum darf nur so bemessen werden, daß die Gelder jeweils dann zur Verfügung stehen, wenn sie zur Erfüllung einer satzungsmäßigen Aufgabe benötigt werden. Die Aufnahme von Krediten zum Zweck der Geldanlage ist unzulässig.

Die Anlage verfügbarer Mittel als Vor- oder Zwischenkredite bei anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist nur zulässig, wenn sie nicht als Betriebsmittelkredite, sondern objektgebunden gewährt werden. Die Anlage verfügbarer Mittel in bebauten Grundstücken entspricht nur dann einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung, wenn die Erfüllung der Baupflicht dadurch nicht beeinträchtigt wird.

- 13 Zu §§ 6 Abs. 3 WGG/9 Abs. 1 Buchstabe e Nr. 2 WGGDV - Zusammenschlüsse -

Ein Zusammenschluß wird „ganz überwiegend“ von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gebildet, wenn die beteiligten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen an dem Zusammenschluß eine Mehrheit von mindestens 66 ⅔ v. H. haben. Hierbei ist nicht die Zahl der beteiligten Unternehmen maß-

gebend, vielmehr bei Kapitalgesellschaften das stimmberechtigte Kapital, bei anderen Zusammenschlüssen das Stimmenverhältnis.

Übernimmt der Zusammenschluß Tätigkeiten für Nichtbeteiligte, bedarf das gemeinnützige Wohnungsunternehmen für seine Mitgliedschaft einer Ausnahmebewilligung nach § 10 Abs. 1 Buchstabe c WGGDV.

- 14 Zu § 6 Abs. 3 WGG § 9 Abs. 1 Buchstabe g WGGDV - Überlassung von Räumen für Gewerbebetriebe -
- 14.1 Die Errichtung und Überlassung von Räumen für Gewerbebetriebe ist nur dann zulässig, wenn die Gewerbebetriebe sowohl nach ihrer Art als auch nach ihrer Lage zur Befriedigung der Bedürfnisse der Bewohner der von dem Wohnungsunternehmen errichteten und verwalteten Wohnungen notwendig sind. Notwendig nach ihrer Art sind Betriebe, die ständig wiederkehrende Bedürfnisse des täglichen Lebens befriedigen. Die Feststellung der Notwendigkeit von Gewerbebetrieben nach ihrer Lage kann nur für den jeweiligen Einzelfall erfolgen. Dabei ist zu prüfen, ob sich in einer angemessenen Entfernung von den Wohnungen des betreffenden Wohnungsunternehmens bereits andere gleichartige oder ähnliche Gewerbebetriebe befinden, die die Bedürfnisse der Bewohner befriedigen können.
Gewerbebetriebe, die nicht ständig wiederkehrenden Bedürfnissen des täglichen Lebens dienen, können in besonders gelagerten Einzelfällen notwendig sein, wenn der nächstgelegene gleiche oder ähnliche Gewerbebetrieb nur unter unzumutbaren Schwierigkeiten (weite Entfernung, schlechte Verkehrsverbindungen) zu erreichen ist.
- 14.2 Die Errichtung und Überlassung von Räumen an Gewerbebetriebe vor dem 1. 12. 1969, die durch die damals geltende Fassung des § 9 Abs. 1 Buchstabe g WGGDV gedeckt war, bleibt nach wie vor zulässig; seit dem 1. 12. 1969 ist bei einer erneuten Vermietung dieser Räume jedoch § 9 Abs. 1 Buchstabe g WGGDV neuer Fassung zu beachten.
- 15 Zu §§ 6 Abs. 3 WGG/11 WGGDV - Kleinwohnungen -
- 15.1 Zum Begriff „öffentlich geförderte Wohnung“ wird auf § 5 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) zum Begriff „steuerbegünstigte Wohnung“ auf § 5 Abs. 2 II. WoBauG verwiesen. Nach § 100 II. WoBauG sind diese Begriffsbestimmungen zugrunde zu legen, auch wenn die Begriffe außerhalb des II. WoBauG verwendet werden.
- 15.2 Der Begriff „Wohnheim“, das nach § 11 Abs. 5 WGGDV der Kleinwohnung gleichsteht, ist in § 15 II. WoBauG festgelegt; danach gelten Heime, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung auf Dauer dazu bestimmt und geeignet sind, Wohnbedürfnisse zu befriedigen, als Wohnheime. Darunter fallen Wohnheime für Schüler, Lehrlinge, Studenten, Pflegepersonal, alte Menschen und Behinderte, dagegen nicht Erholungsheime für Mieter und Genossen.
Das gemeinnützige Wohnungsunternehmen darf derartige Wohnheime bauen und ihren Bau betreuen. Es darf die eigenen und verschafften Wohnheime auch selbst verwalten, wenn die Verwaltung lediglich in der Vermietung der Heimplätze zu Wohnzwecken besteht. Der Betrieb von Altenheimen und Altenwohnheimen, in denen neben der Wohnraumversorgung eine Pflege und ärztliche Betreuung der Bewohner durch Fachpersonal geboten wird, ist unzulässig; das gemeinnützige Wohnungsunternehmen darf solche Wohnheime errichten und die Wohnungsverwaltung ausüben. Es hat den Betrieb einem Träger zu überlassen. Der Betrieb durch das Wohnungsunternehmen selbst ist nur unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 1 Buchstabe a WGGDV zulässig.
- 16 Zu §§ 6 Abs. 3 WGG/10 Abs. 1 Buchstaben a bis c WGGDV - Ausnahmebewilligungen -
- 16.1 Die Gemeinnützigkeit eines Wohnungsunternehmens wird im Sinne des § 10 Abs. 1 Buchstabe c

WGGDV in der Regel beeinträchtigt, wenn das Geschäft, für das eine Ausnahmebewilligung beantragt wird, keine Beziehung zum Wohnungsbau oder zu den sonstigen zulässigen Geschäften hat, z. B. der Bau oder Erwerb eines Bürogebäudes.

- 16.2 Eine Ausnahmebewilligung wird gegenstandslos, wenn das bewilligte Nebengeschäft beendet ist, z. B. wenn die Betreuungsmaßnahme abgeschlossen oder der Büroraum wieder Wohnzwecken zugeführt worden ist.
- 16.3 Zuständig für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen nach § 10 Abs. 1 Buchstaben a und b WGGDV ist der Regierungspräsident, in dessen Bezirk das Wohnungsunternehmen seinen Sitz hat (vgl. Verordnung über die Bestimmung der für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen nach § 10 WGGDV in der Fassung vom 25. April 1957 zuständigen Behörden vom 30. April 1958 - GV. NW. S. 147 -, geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 1975 - GV. NW. S. 670/SGV. NW. 237). Für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen nach § 10 Abs. 1 Buchstabe c WGGDV ist nach § 10 Abs. 1 Satz 1 WGGDV der Minister für Landes- und Stadtentwicklung zuständig. Die Zuständigkeit des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung ist nach § 24 Abs. 2 WGGDV auch für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen nach § 10 Abs. 1 Buchstaben a und b WGGDV bei Anträgen von Organen der staatlichen Wohnungspolitik gegeben.
- 16.4 Für das Verfahren gilt folgendes:
- 16.4.1 Anträge auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach § 10 Abs. 1 Buchstaben a und b WGGDV sind von den Wohnungsunternehmen in dreifacher Ausfertigung dem zuständigen Regierungspräsidenten über den jeweiligen Prüfungsverband, der seine Stellungnahme ebenfalls in dreifacher Ausfertigung beifügt, vorzulegen. Der Regierungspräsident reicht je zwei Ausfertigungen des Antrages und der Stellungnahme der zuständigen Oberfinanzdirektion weiter, um das nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WGGDV erforderliche Einvernehmen herzustellen, und erteilt dem Wohnungsunternehmen gleichzeitig einen Zwischenbescheid. Die Ausnahmebewilligung kann nach § 10 Abs. 3 WGGDV mit einer Auflage, auch abgabenrechtlicher Art, verbunden werden.
- 16.4.2 Anträge auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach § 10 Abs. 1 Buchstabe c WGGDV sind mir von den Wohnungsunternehmen in 4facher Ausfertigung über die Prüfungsverbände und den jeweils zuständigen Regierungspräsidenten, die ihre Stellungnahmen ebenfalls in 4facher Ausfertigung beifügen, vorzulegen. Die Anträge und Stellungnahmen müssen genaue und vollständige Angaben enthalten und sind ausführlich zu begründen, damit zeitraubende Rückfragen vermieden werden können.
Anträge auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung für die Verwaltung fremder Eigentums- oder Mietwohnungen sowie gewerblicher Einheiten müssen neben der Bezeichnung dieser Objekte Angaben über die Anzahl der Wohnungen bzw. der gewerblichen Einheiten nebst der Garagen und Angaben über den eigenen Wohnungsbestand des Unternehmens einschließlich der „verschafften“ Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Satz 2 WGGDV im Zeitpunkt der Antragstellung enthalten. Außerdem ist der Umfang der Bautätigkeit in den letzten 3 Jahren vor der Antragstellung anzugeben. Bei gewerblichen Einheiten ist die genaue Angabe der Nutzfläche erforderlich. Auch ist zu bestätigen, daß das für die Verwaltungstätigkeit vereinbarte Entgelt kostendeckend ist. Ferner ist mitzuteilen, ob Geschäfte, für die dem Wohnungsunternehmen Ausnahmebewilligungen nach § 10 Abs. 1 Buchstabe c WGGDV erteilt wurden, inzwischen beendet sind.
- 16.4.3 Hinsichtlich des Verfahrens bei Anträgen von Organen der staatlichen Wohnungspolitik auf Erteilung von Ausnahmebewilligungen nach § 10 Abs. 1 Buchstaben a, b und c WGGDV gilt die Nummer 16.42 entsprechend.
- 16.4.4 Rechtsgeschäfte, für die eine Ausnahmebewilligung nach § 10 Abs. 1 WGGDV erforderlich ist, dürfen erst

nach Erteilung der Ausnahmegewilligung abgeschlossen werden.

- 17 Zu § 8 WGG/§ 90 StBauFG
- Räumliche Begrenzung des Geschäftskreises -
Die Betätigung eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens im Ausland ist grundsätzlich unzulässig.
Eine Ausnahmegewilligung für eine Geschäftstätigkeit im Ausland kann in begründeten Sonderfällen vertretbar sein, sofern sie nach Objekt und Summe (§ 10 Abs. 1 Buchstabe c WGGDV) auf ein enges, überschaubares Ausmaß begrenzt und die Inanspruchnahme der einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sonst zustehenden Steuervergünstigungen ausdrücklich ausgeschlossen wird.
- 18 Zu §§ 7 WGG/12 WGGDV - Vertragsmuster -
- 18.1 Das gemeinnützige Wohnungsunternehmen darf beim Abschluß neuer Miet-, Nutzungs-, Betreuungs- und Veräußerungsverträge nur das Muster verwenden, dem die oberste Landesbehörde zuletzt zugestimmt hat. Die früher erteilten Zustimmungen sind mit der Zustimmung zu einem neuen Mustervertrag gegenstandslos geworden.
- 18.2 Unwesentlich sind einzelne Abweichungen von Musterverträgen, wenn sie die Rechtsstellung der beiden Vertragsparteien nicht beeinträchtigen und das Gewicht von Leistung und Gegenleistung nicht einseitig verschieben. Unwesentlich sind Abweichungen auch, wenn durch sie die Rechtsstellung des Vertragspartners des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens verbessert wird oder wenn eine Verschiebung des Gewichtes von Leistung und Gegenleistung zu seinen Gunsten eintritt; jedoch darf das gemeinnützige Wohnungsunternehmen finanziell und verwaltungsmäßig nicht unangemessen belastet werden oder Risiken übernehmen, die mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Geschäftsführung nicht zu vereinbaren sind. Zu den unwesentlichen Abweichungen gehören ferner solche, die auf Gebühren-, Beurkundungs- und steuerlichen Vorschriften beruhen.
- 18.3 Da wesentliche Abweichungen nur in bestimmten Fällen zugelassen werden können (§ 12 Abs. 2 Satz 2 WGGDV), sind generelle Abweichungen für den gesamten Unternehmensbereich nicht zulässig. Wesentliche Abweichungen, die nicht wegen der Besonderheiten des einzelnen Objektes, sondern zur Anpassung an veränderte Verhältnisse vorgenommen werden sollen, sind nur für einen begrenzten Übergangszeitraum genehmigungsfähig; sie erfordern eine Anpassung des Mustervertrages.
Anträge auf Zulassung von wesentlichen Abweichungen sind mir von den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen über den zuständigen Prüfungsverband und die zuständige Anerkennungsbehörde vorzulegen. Die Abweichungen sind in Form einer vergleichenden Übersicht der Fassung in den Musterverträgen gegenüberzustellen und zu begründen.
- 18.4 Die Prüfungsverbände stellen im Rahmen ihrer regelmäßigen Prüfung fest, ob die Vorschrift des § 12 WGGDV eingehalten wird. Die Feststellungen sind in den Prüfungsbericht aufzunehmen.
- 19 Zu §§ 7 WGG/13 Abs. 2 WGGDV
- Miete, Wirtschaftseinheit -
- 19.1 Miete für Altbauwohnungen
- 19.11 Auch bei Altbauwohnungen ist zur Ermittlung des angemessenen Mietpreises eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen. Dabei ist das gemeinnützige Wohnungsunternehmen nicht an die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung gebunden (§ 13 Abs. 2 letzter Satz WGGDV). Das gemeinnützige Wohnungsunternehmen darf aber in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nur die Beträge ansetzen, die nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung zur Deckung der laufenden Aufwendungen notwendig sind,

Gebäude mit Altbauwohnungen können nachträglich zu Wirtschaftseinheiten zusammengefaßt werden, wenn sie demselben Eigentümer gehören, in örtlichem Zusammenhang stehen und keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen.

- 19.12 In der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die Gesamtkosten, die bei der Herstellung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstanden sind, und die zu ihrer Finanzierung eingesetzten Mittel anzusetzen. Lassen sich die tatsächlichen Gesamtkosten (Grundstückskosten und Baukosten) nicht mehr feststellen, sind sie zu schätzen. Entsprechendes gilt für die Finanzierungskosten. Die Schätzung der Gesamtkosten kann nach den Indexpreisen für den m³ umbauten Raum oder für den m² Wohnfläche erfolgen, soweit Indices vorhanden sind. Wenn die Höhe der Gesamtkosten weder rechnerisch festgestellt noch aufgrund von Indices zuverlässig geschätzt werden kann, besteht für die Anerkennungsbehörde und den Prüfungsverband kein Anlaß, die geforderte Miete einer Altbauwohnung als unangemessen im Sinne des § 7 Abs. 2 WGG zu beanstanden, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt. Entsprechendes gilt auch für erworbene Wohngebäude.
- 19.2 Nachträgliche Bildung von Wirtschaftseinheiten
Auch bei Neubauwohnungen, die nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert sind, ist die nachträgliche Bildung von Wirtschaftseinheiten unter den Voraussetzungen der Nummer 19.11 Absatz 2 zulässig.
- 20 Zu §§ 7 WGG/14 WGGDV - Veräußerungspreis -
- 20.1 Bei den Zuschlägen, die das Wohnungsunternehmen im Veräußerungspreis neben den Gesamtkosten zur Bildung von Rücklagen und Rückstellungen im Rahmen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung nach § 14 Abs. 1 WGGDV erheben darf, können z. B. bestimmte, mit dem Verkauf zusammenhängende, objektgebundene Risiken aus Gewährleistungsansprüchen berücksichtigt werden; auch eine anteilige Belastung der veräußerten Wohnbauten mit dem allgemeinen Unternehmenswagnis, das z. B. aus einem nicht voraussehbaren Rückgang der Bautätigkeit entstehen könnte, kann im Risikozuschlag berücksichtigt werden.
Dagegen kann der Risikozuschlag nicht den Fall erfassen, daß ein Wohnungsunternehmen sich bei der Berechnung der Kosten irrt; solche Berechnungsfehler sind Mängel in der kaufmännischen Sorgfaltspflicht und dürfen deshalb nicht zu Lasten des Bewerbers gehen. Auch die Berücksichtigung sog. Aufwendungsrückstellungen ist nicht gerechtfertigt. Der dem Wohnungsunternehmen entstandene Aufwand - dazu gehören z. B. Kosten der Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung, Beratung der Bewerber, Änderung der Finanzierung - ist bereits in den nach der Zweiten Berechnungsverordnung zulässigen Ansätzen zu berücksichtigen und kann deshalb nicht noch einmal in Form von Zuschlägen im Veräußerungspreis geltend gemacht werden. Ferner kann das Risiko, das sich durch Veränderungen der Gesamtkosten zwischen dem vorausgerechneten Veräußerungspreis und dem endgültigen Kaufpreis ergeben könnte, in diesem Zuschlag nicht abgegolten werden, weil derartige Veränderungen bereits bei den Gesamtkosten im Rahmen der §§ 7 bis 11 II. BV berücksichtigt werden mußten. Die Abgeltung eines allgemeinen Verkaufsrisikos wird in der Regel nur bei Vorratsbauten in dem Rahmen als zulässig angesehen werden können, der einer sorgfältigen Unternehmensplanung entspricht.
Die Höhe des Risikozuschlages wird bei einem Kaufeigenheim für bereits feststehende Bewerber in der Regel niedriger sein müssen als bei Vorratseigenheimen.
- 20.2 Nach der Zweiten Berechnungsverordnung ist der Zuschlag (20.1) nicht Teil der Gesamtkosten und muß aus diesem Grunde bei der Ermittlung des Kaufpreises gesondert berechnet und ausgewiesen werden.

- 20.3 Zu den Kosten der Vorhaltung des für fremde Rechnung erworbenen Grundstücks (§ 14 Abs. 1 Satz 3 WGGDV) zählen alle Aufwendungen, die das Unternehmen nach dem Erwerb bis zum Beginn der Bauzeit gemacht hat, wie z. B. Verzinsung der für den Erwerb des Grundstücks eingesetzten, nicht vom Erwerber stammenden Finanzierungsmittel, Steuern, Versicherung, bei einem Erbbaurecht auch der Erbbauszins. Etwaige Erträge sind gegenzurechnen. Vorhaltekosten, die nach Beginn der Bauzeit anfallen, gehören zu den Baunebenkosten im Sinne des § 5 Abs. 4 Nr. 4 II. BV und damit zu den Baukosten.
- 20.4 Wohnungsbaugenossenschaften haben bei der Veräußerung von Ein- und Zweifamilienhäusern darauf zu achten, daß der genossenschaftliche Gleichheitsgrundsatz gewahrt bleibt.
- 20.5 Der Preis für die Veräußerung unbebauter Grundstücke ist im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht nicht geregelt. Eine Veräußerung zum Verkehrswert entspricht hier der ordnungsgemäßen Geschäftsführung.
- 20.6 Für die Veräußerung von Mietwohngebäuden gilt Nummer 10.
- 21 Zu § 9 WGG
- Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder -
- 21.1 Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln
Eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln nach dem Gesetz vom 23. Dezember 1959 (BGBl. I S. 789), geändert durch das Einführungsgesetz zum Aktiengesetz vom 6. September 1965 (BGBl. I S. 1185), würde bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dazu führen, daß entgegen der Bestimmung des § 9 Buchstabe a WGG auf das tatsächlich eingezahlte Stammkapital eine höhere Dividende als 4 v. H. gezahlt wird und bei Auflösung des Unternehmens oder beim Ausscheiden die Gesellschafter in Widerspruch zu § 9 Buchstabe b WGG mehr als die eingezahlten Einlagen zurückerhalten. Die Vorschrift des § 9 WGG schließt somit für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Möglichkeit einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Grundsatz aus. In Einzelfällen kann allerdings zur Vermeidung einer unbilligen Härte eine andere Beurteilung geboten sein.
Unter diesen Gesichtspunkten kommt eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln in den beiden folgenden Fällen in Betracht.
- a) Das Kapital wird ausschließlich aus Rücklagen erhöht, die von der Gesellschaft vor der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen gebildet worden sind.
- b) Das Kapital wird nur aus Beträgen erhöht, um die - bezogen auf das jeweilige Geschäftsjahr - die Höchstgrenze des § 9 Buchstabe a WGG unterschritten worden ist. Die Kapitalerhöhung muß auf die jeweilige Jahresbilanz bezogen werden. Sie darf folgende Höchstbeträge nicht überschreiten:
- aa) Soweit für die Kapitalerhöhung die Teilbeträge des verwendbaren Eigenkapitals im Sinne des § 30 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 KStG 1977 zur Verfügung stehen, ist für jedes Jahr, für das eine Ausschüttung nicht erfolgt ist, eine Kapitalerhöhung von höchstens 4 v. H. der eingezahlten Kapitaleinlagen zulässig.
- bb) Soweit für die Kapitalerhöhung die Teilbeträge des verwendbaren Eigenkapitals im Sinne des § 30 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 sowie Abs. 2 Nrn. 1 und 2 KStG 1977 verwendet werden, ist für jedes Jahr, für das eine Ausschüttung nicht erfolgt ist, eine Kapitalerhöhung von höchstens 2,56 v. H. der eingezahlten Kapitaleinlagen zulässig.
- Sind für ein Jahr, für das eine Kapitalerhöhung beabsichtigt ist, Ausschüttungen vorgenommen worden, mindert sich der Höchstbetrag der Kapitalerhöhung in dem gleichen Verhältnis, in dem die tatsächliche Ausschüttung zu der Höchstgrenze des § 9 Buchstabe a WGG steht. Die Be-

grenzung der Kapitalerhöhung ist erforderlich, um sicherzustellen, daß die Anteilseigner bei einer späteren Nennkapitalrückzahlung nicht mehr erhalten, als sie bei jährlichen Ausschüttungen gem. § 9 Buchstabe a WGG höchstens hätten erhalten können.

Die Oberste Landesbehörde bestätigt im Einvernehmen mit der zuständigen Finanzbehörde dem Wohnungsunternehmen auf Antrag, der über den Prüfungsverband und die Anerkennungsbehörde vorzulegen ist, daß die Kapitalerhöhung im Einklang mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht steht.

21.2 Zulässige Höchstdividende

In die Dividendenhöchstgrenze von 4 v. H. der eingezahlten Kapitaleinlage ist auch das Körperschaftsteueranrechnungsguthaben nach § 36 Abs. 2 Nr. 3 Einkommensteuergesetz (EStG) evtl. in Verbindung mit § 49 Abs. 1 KStG 1977 in Höhe von 1/10 der gezahlten Dividende einzubeziehen, denn es ist ein sonstiger Vermögensvorteil im Sinne des § 9 Buchstabe a WGG.

Bei der Verteilung des Reingewinns sind nach der Zusammensetzung der Anteilseigner folgende Gruppen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu unterscheiden:

21.21 Die Anteilseigner einer Gesellschaft sind ausschließlich Anrechnungsberechtigte. Hier darf nach § 9 Buchstabe a WGG eine Ausschüttung von höchstens 2,56 v. H. beschlossen werden; durch Einbeziehung des Körperschaftsteuer-Anrechnungsguthabens erhalten die Anteilseigner insgesamt höchstens 4 v. H.

21.22 Die Anteilseigner einer Gesellschaft sind ausschließlich juristische Personen des öffentlichen Rechts oder unbeschränkt steuerpflichtige, von der Körperschaftsteuer befreite Anteilseigner (z. B. gemeinnützige Wohnungsunternehmen). Hier darf eine Ausschüttung von höchstens 4 v. H. beschlossen werden, weil bei diesen Anteilseignern die Anrechnung oder Vergütung der anrechenbaren Körperschaftsteuer ausgeschlossen ist (§ 51 KStG 1977).

21.23 Die Anteilseigner einer Gesellschaft sind zum Teil anrechnungsberechtigt, zum Teil nicht anrechnungsberechtigte Körperschaften im Sinne der Nr. 21.22 (gemischte Unternehmen). Hier ist wie in Nr. 21.21 i. Halbsatz eine Ausschüttung von höchstens 2,56 v. H. nach § 9 Buchstabe a WGG zulässig.

Mit § 9 Buchstabe a WGG vereinbar ist auch der Beschluß einer gespaltenen Dividende in Höhe von höchstens 2,56 v. H. für die anrechnungsberechtigten Anteilseigner und in Höhe von höchstens 4 v. H. für die bezeichneten nicht anrechnungsberechtigten Anteilseigner. Ob dazu eine entsprechende Regelung in der Satzung getroffen sein muß, ist eine gesellschaftsrechtliche Frage.

21.24 Die Nummern 21.21 bis 21.23 gelten auch in den Fällen, in denen Genossenschaften in ihrem Statut nach § 21 a GenG eine Verzinsung des Geschäftsguthabens von 4 v. H. festgesetzt haben.

22 Zu §§ 11 WGG/18 WGGDV Verwendung von Restvermögen

Um einen zweckentsprechenden und wirksamen Einsatz der Vermögensbeträge sicherzustellen, die bei der Auflösung eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens anfallen, besteht bei der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH (LEG) ein Treuhandkonto, auf dem die bei Auflösung verbleibenden Restvermögensbeträge zweckgebunden für Aufgaben des gemeinnützigen Wohnungswesens angesammelt werden. Die Anerkennungsbehörden haben in Wahrnehmung der ihnen nach § 11 Satz 2 WGG obliegenden Aufgaben zu bestimmen, daß die jeweiligen Restvermögen auf dieses Treuhandkonto eingezahlt werden, und mir in jedem Einzelfall über das von ihnen Veranlaßte zu berichten. Sobald die auf dem Treuhandkonto angesammelten Beträge eine Summe ergeben, die

einen sinnvollen Einsatz für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens ermöglicht, wird von mir im Einvernehmen mit dem Finanzminister und nach Anhörung der Prüfungsverbände über die Verwendung des Vermögens entschieden. Die bis zur Auflösung des Wohnungsunternehmens unbeanstandet gebliebenen Satzungsbestimmungen sind entsprechend zu berücksichtigen.

- 23 Zu § 12 WGG - Zuwendungen -
- 23.1 Spenden
Spenden gemeinnütziger Wohnungsunternehmen sind nur zulässig, wenn sie dem Kleinwohnungsbau und den damit zusammenhängenden Aufgaben zugute kommen. Die Höhe der Spenden muß in einem angemessenen Verhältnis zum Geschäftsumfang und zur Ertragslage stehen.
- 23.2 Arbeitgeberdarlehen
Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft soll bei der Gewährung von Arbeitgeberdarlehen etwa die gleichen Bedingungen festlegen, wie sie bei der Gewährung von Arbeitgeberdarlehen in öffentlichen Betrieben üblich sind.
- 24 Zu § 13 Satz 2 WGG
- Geschäftliche Zuverlässigkeit -
Der Begriff „deutsche Volksgenossen“ ist nicht mehr anzuwenden; die Vorschrift ist dahin auszulegen, daß sie generell für „Personen“ gilt.
- 25 Zu § 14 WGG - Prüfungsverband -
Der gemeinnützigkeitsrechtliche Prüfungsverband muß nach Organisation sowie Aufgabenstellung und -durchführung den Vorschriften der §§ 53-64 c GenG entsprechen (§ 14 WGG). Dementsprechend hat - unabhängig von der Aufsichtsbefugnis der genossenschaftsrechtlichen Staatsaufsicht - die Anerkennungsbehörde zu überwachen, daß der Prüfungsverband die ihm nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht obliegenden Aufgaben erfüllt (§§ 14 WGG, 64 GenG). Zur Aufsicht über einen Prüfungsverband als Organ der staatlichen Wohnungspolitik vgl. Nummer 28.
Der Prüfungsverband ist auch berechtigt, neben seiner Prüfungstätigkeit die sonstigen Interessen seiner Mitglieder gemeinsam wahrzunehmen, andere Zwecke darf er aber nicht verfolgen (§ 63 b Abs. 4 GenG).
- 26 Zu § 15 WGG/§ 18 WGGDV - Bedürfnisprüfung -
- 26.1 Ein Wohnungsunternehmen, das die Anerkennung als gemeinnützig beantragt, entspricht in der Regel keinem Bedürfnis, wenn in dem in Betracht kommenden Geschäftsbezirk bereits eine ausreichende Zahl von leistungsfähigen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen tätig ist.
- 26.2 Als Vorstufe einer späteren Verschmelzung oder Umwandlung haben sich die Kooperation und die Besorgung der Geschäfte eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens durch ein anderes aufnehmendes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen verschiedentlich bewährt.
- 27 Zu § 19 WGG/§ 21 Absatz 4 WGGDV
- Abzugelbende Vorteile -
- 27.1 Bei der Ermittlung der bei der Entziehung der Anerkennung abzugelbenden Vorteile sind nicht nur die einem Wohnungsunternehmen wegen seiner Gemeinnützigkeit gewährten Steuer- und Gebührenvergünstigungen zu berücksichtigen; es ist vielmehr - neben den ersparten Steuern und Gebühren - auch der gesamte sonstige Vermögenszuwachs zu erfassen, der bei einem nicht als gemeinnützig anerkannten oder als gemeinnützig behandelten Wohnungsunternehmen nicht entstehen würde. Das ist der Vermögenszuwachs, der ohne die gemeinnützige Anerkennung entweder überhaupt nicht oder nicht in dem tatsächlich erzielten wirtschaftlichen Umfang entstanden wäre. Dabei ist zu berücksichtigen, daß früher zeitweilig bestimmte Förderungsmaßnahmen nur gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zugute kamen oder aber gemeinnützige Wohnungsunternehmen wegen ihrer Verhaltensbindun-

gen bei der Wohnungsbauförderung von den Bewilligungsstellen bevorzugt wurden. Auf diese Weise sind gemeinnützige Wohnungsunternehmen zu Wohnungsbesitz gekommen, den sie ohne die Anerkennung nicht erlangt hätten. Andererseits ist aber auch zu bedenken, daß nach einer Aufhebung der Mietpreisbindung die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit den Vermögensnachteilen aufrechnen könnten, die ihnen durch die gemeinnützigkeitsrechtliche Bindung an die Kostenmiete erwachsen; das gleiche gilt seit Beginn der zur Förderung des Wohnungsbaues allgemein gewährten Steuervergünstigungen für die Anrechnung der hierdurch möglichen Steuerersparnisse, die das Wohnungsunternehmen auch ohne die gemeinnützige Anerkennung jeweils hätte in Anspruch nehmen können.

- 27.2 Die genaue Errechnung der neben den Steuer- und Gebührenersparnissen zu erfassenden Vermögensvorteile wird allerdings in vielen Fällen schwierig sein. In solchen Fällen ist es zu vertreten, zur Abgeltung der durch die Anerkennung erlangten Vermögensvorteile einen Pauschalbetrag festzulegen.

Für die Errechnung eines pauschalen Ausgleichsbetrages muß das Reinvermögen Bemessungsgrundlage sein. Das Reinvermögen ergibt sich aus dem Rohvermögen (= ausstehende Kapitaleinlagen + Anlagevermögen + Umlaufvermögen + aktive Rechnungsabgrenzungsposten) nach Abzug von Wertberichtigungen, betriebsbedingten Rückstellungen, Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungsposten. Finanzielle Vergünstigungen, die unter Verstoß gegen § 12 WGG gewährt worden sind, sind dem Reinvermögen zuzurechnen.

Neben einem Grundbetrag von 50 v. H. des Reinvermögens ist für jedes Jahr der Zugehörigkeit des Wohnungsunternehmens zur gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (Behandlung als gemeinnützig) ein Zuschlag von 0,5 bis 1,5 v. H. des Reinvermögens als Ausgleichsbetrag zu berechnen, so daß z. B. einem Wohnungsunternehmen, das seit 10 Jahren als gemeinnützig behandelt worden ist, neben dem Grundbetrag von 50 v. H. noch bis zu 15 v. H., also insgesamt 65 v. H., des Reinvermögens aufzuerlegen wären. Jedoch soll der Zuschlag in keinem Fall 30 v. H., d. h. die Gesamtauflage 80 v. H. des Reinvermögens übersteigen. Der Ausgleichsbetrag ist jedoch in jedem Fall so hoch zu bemessen, daß er den auf die steuerlichen Vorteile entfallenden Betrag deckt. Um dies sicherzustellen, ist vor Festsetzung des Ausgleichsbetrages eine Einigung über die Höhe des auf die ersparten Steuern entfallenden Betrages mit der Oberfinanzdirektion herbeizuführen. Kommt keine Einigung mit der Oberfinanzdirektion zustande, werde ich die Entscheidung im Einvernehmen mit dem Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen treffen. In jedem Fall ist bei der Feststellung des Reinvermögens wie auch bei der Bemessung des Ausgleichsbetrages der zuständige Prüfungsverband zu hören.

- 27.3 Die Anerkennungsbehörde hat den von ihr festgesetzten Ausgleichsbetrag einzuziehen und bei der Festsetzung zugleich eine Entscheidung darüber zu treffen, zu welchen Fristen der Betrag zu entrichten ist. Die Einzahlungstermine sind so zu bemessen, daß sie der wirtschaftlichen Lage des Wohnungsunternehmens entsprechen. Den auf die ersparten Steuern entfallenden Betrag hat die Anerkennungsbehörde an das zuständige Finanzamt zu überweisen. Der verbleibende Betrag ist auf das in Nummer 22 genannte Treuhandkonto bei der LEG zu überweisen. Nummer 22 - mit Ausnahme des letzten Satzes - gilt entsprechend.

- 28 Zu § 26 WGG/§ 23 Abs. 6 WGGDV
- Ausgleich wirtschaftlicher Folgen -

Bei Verstößen gegen Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts, die sich in der wirtschaftlichen Lage des Wohnungsunternehmens ausgewirkt haben, kann die Anerkennungsbehörde den Ausgleich der bereits eingetretenen wirtschaftlichen Folgen durch bestimmte Maßnahmen zur Wieder-

herstellung des gemeinnützigkeitsrechtlich gebundenen Vermögens verlangen. Dieses Verlangen muß klar umrissen und in seinem Inhalt an den festgestellten Verstößen orientiert sein. So kann bei Verstößen mit finanziellen Folgen, wie z. B. Verstößen gegen das Verbot der Vorteilsgewährung (§ 12 WGG), von dem eine Ausnahme nicht zulässig ist, auch die von der Anerkennungsbehörde zu verlangende Ausgleichsmaßnahme in einer finanziellen Ausgleichsleistung bestehen, z. B. in einer zeitlich und summenmäßig begrenzten Dividendenkürzung, sofern nicht der zu Unrecht Begünstigte Ersatz leistet. Bei Verstößen ohne erkennbare wirtschaftliche Folgen können ebenfalls bestimmte Maßnahmen verlangt werden, z. B. der Abschluß bestimmter Verträge, eine Änderung der Satzung oder Änderungen der Geschäftsanweisungen für Aufsichtsrat oder Geschäftsführung.

- 29 Zu § 28 WGG - Prüfungsverband als Organ der staatlichen Wohnungspolitik -
Die Prüfungsverbände sind nach § 28 Abs. 1 WGG als Organe der staatlichen Wohnungspolitik anerkannt worden. In dieser Eigenschaft unterliegen sie der Aufsicht der zuständigen obersten Landesbehörde, die zu prüfen hat, ob die für die Anerkennung erforderlichen Voraussetzungen der §§ 2, 11, 12 und 13 WGG fortbestehen. Zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit im Sinne des § 12 WGG kann die Vorlage des jährlichen Prüfungsberichtes verlangt werden.
- 30 Der RdErl. d. Innenministers v. 26. 8. 1970 (SMBL. NW. 2373) wird aufgehoben.
- MBL. NW. 1981 S. 1280.

20317

**Vorschriften über Dienstwohnungen
für Angestellte und Arbeiter
des Landes Nordrhein-Westfalen
(Dienstwohnungsvorschriften
für Angestellte und Arbeiter - DWVA -)**

RdErl. d. Finanzministers v. 22. 6. 1981 -
B 2731 - 0.1 - IV A 4

Nummer 4 meines RdErl. v. 9. 11. 1965 (SMBL. NW. 20317) erhält mit Wirkung vom 1. Juli 1981 folgende Fassung:

4 Sammelheizung aus dienstlichen Versorgungsleitungen

§ 13 Abs. 3 der Dienstwohnungsverordnung gilt mit der Maßgabe, daß die Angestellten und Arbeiter den dort genannten Stufen wie folgt zugeteilt werden:

- | | |
|---|--|
| a) Angestellte, die eine Vergütung nach der Vergütungsgruppe I des Bundes-Angestelltentarifvertrages oder eine höhere Vergütung erhalten, | 2 |
| b) Angestellte, die eine Vergütung nach dem Bundes-Angestelltentarifvertrag erhalten, der Vergütungsgruppen | |
| I a bis IV a, Kr. XII, Kr. XI | 3 |
| IV b bis V c, Kr. X bis Kr. VI | 4 |
| VI, VII, Kr. V bis Kr. III | 5 |
| VIII bis X, Kr. II, Kr. I | 6 |
| c) Angestellte, die nicht unter a) und b) fallen, | in die sie einzuweisen wären, wenn ihre Vergütung nach dem Bundes-Angestelltentarifvertrag bemessen würde. |
| d) Lohnempfänger | 6 |

Im Einvernehmen mit dem Innenminister.

- MBL. NW. 1981 S. 1287.

Hinweise**Inhalt des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen****Nr. 31 v. 29. 6. 1981**

(Einzelpreis dieser Nummer 1,60 DM zuzügl. Portokosten)

Glied.- Nr.	Datum		Seite
20320	22. 6. 1981	Zehnte Verordnung zur Änderung der Dienstwohnungsverordnung (DWVO)	284
20320	9. 6. 1981	Vierte Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Aufwandsvergütung, Unterbringung und Verpflegung bei Einsätzen und Übungen der Polizei	284
600	9. 6. 1981	Verordnung zur Bestimmung der annehmenden Stelle nach § 8 der Steueranmeldungs-Datenträger-Verordnung	285
	20. 5. 1981	Bekanntmachung in Enteignungssachen; Feststellung der Zulässigkeit der Enteignung nach § 42 Abs. 2 des Landesstraßengesetzes vom 28. November 1961 (GV. NW. S. 305)	285
	1. 6. 1981	Verordnung über die Festsetzung von Zulassungszahlen und die zentrale Vergabe von Studienplätzen im ersten Fachsemester des klinischen Teils des Studiengangs Medizin an den Hochschulen des Landes Nordrhein-Westfalen für das Wintersemester 1981/82	285

– MBl. NW. 1981 S. 1288.

Nr. 32 v. 30. 6. 1981

(Einzelpreis dieser Nummer 16,- DM zuzügl. Portokosten)

Glied.- Nr.	Datum		Seite
	12. 5. 1981	Bekanntmachung Nr. 6 über gespeicherte personenbezogene Daten der Landesverwaltung sowie der der Aufsicht des Landes unterstehenden juristischen Personen des öffentlichen Rechts und deren Vereinigungen	288

– MBl. NW. 1981 S. 1288.

Einzelpreis dieser Nummer 3,80 DM

Bestellungen, Anfragen usw. sind an den August Bagel Verlag zu richten. Anschrift und Telefonnummer wie folgt für

Abonnementsbestellungen: Am Wehrhahn 100, Tel. (0211) 36 03 01 (8.00-12.30 Uhr), 4000 Düsseldorf 1

Bezugspreis halbjährlich 70,80 DM (Kalenderhalbjahr). Jahresbezug 141,60 DM (Kalenderjahr), zahlbar im voraus. Abbestellungen für Kalenderhalbjahresbezug müssen bis zum 30. 4. bzw. 31. 10., für Kalenderjahresbezug bis zum 31. 10. eines jeden Jahres beim Verlag vorliegen.

Die genannten Preise enthalten 6,5% Mehrwertsteuer

Einzelbestellungen: Grafenberger Allee 100, Tel. (0211) 688 82 93/294, 4000 Düsseldorf 1

Einzellieferungen gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. Versandkosten (je nach Gewicht des Blattes), mindestens jedoch DM 0,80 auf das Postscheckkonto Köln 8518-507. (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 beim Verlag 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, Haroldstraße 5, 4000 Düsseldorf 1

Verlag und Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf, Am Wehrhahn 100

Druck: A. Bagel, Graphischer Großbetrieb, 4000 Düsseldorf

ISSN 0341-194 X