



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 20.02.1978

Vermögensverwaltung des Landes Vermietung von Wohnungen des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesmietwohnungsanordnungen - LMWA -) RdErl. d. Finanzministeriums v. 20.2.1978 -VV 2756 - 1 - III B 3

**Vermögensverwaltung des Landes
Vermietung von Wohnungen
des Landes Nordrhein-Westfalen
(Landesmietwohnungsanordnungen - LMWA -)
RdErl. d. Finanzministeriums v. 20.2.1978 -VV 2756 - 1 - III B 3**

Ergänzend zu § 63 Abs. 4 Landeshaushaltsordnung (LHO) vom 14. Dezember 1971 (GV. NW. S. 397/SGV. NW. 630) und den dazu gehörenden Verwaltungsvorschriften gilt folgendes:

1

Geltungsbereich

1.1

Die Anordnungen gelten für alle Wohnungsobjekte, die das Land NW an Dritte vermietet (Landesmietwohnungen).

2

Verwaltung

2.1

Landesmietwohnungen werden von den Bezirksregierungen verwaltet.

2.2

Mietwohnungen innerhalb eines Dienstgebäudes verwaltet die hausverwaltende Dienststelle.

2.3

Das Finanzministerium kann abweichende Regelungen treffen.

3

Bestandsverzeichnis

Die Bezirksregierung hat über den Bestand sämtlicher von ihm verwalteten Landesmietwohnungen ein nach Kreisen (Kreisfreien Städten), Gemeinden, Häusern und Wohnungen gegliedertes Verzeichnis nach dem aus der **Anlage 1** ersichtlichen Muster zu führen. An Stelle des Verzeichnisses kann eine Kartei oder Blattei treten, wenn eine Bestandsliste die Vollständigkeit des Loseblattwerkes gewährleistet.

4

Auswahl der Mieterinnen und Mieter

4.1

Landesmietwohnungen sind für Wohnzwecke zu vermieten; Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Finanzministeriums.

4.2

Als Mieterinnen oder Mieter kommen in erster Linie Angehörige der Landesverwaltung in Betracht. Dabei sind solche Personen vorweg zu berücksichtigen, die

4.2.1

Trennungsentschädigung beziehen,

4.2.2

keine eigene Wohnung am Beschäftigungsort oder in unmittelbarer Entfernung von diesem besitzen,

4.2.3

ungeeignete Wohnungen innehaben,

4.2.4

in überbelegten Wohnungen wohnen.

Familien mit Kindern ist der Vorzug zu geben.

4.3

Ist eine Vermietung an Landesbedienstete nicht möglich, können Mietverträge auch mit Ruhegehaltsempfängern und Hinterbliebenen sowie Angehörigen des öffentlichen Dienstes, die nicht Landesbedienstete sind, abgeschlossen werden.

4.4

Sind Bewerber der in Nr. 4.2 und 4.3 genannten Art nicht vorhanden und stehen sonstige dienstliche Gründe nicht entgegen, sind die Wohnungen anderweitig zu vermieten.

4.5

Vor Abschluss des Mietvertrages ist zu prüfen, ob die künftige Mieterin oder der künftige Mieter nach seinen Einkommens- und Vermögensverhältnissen seine finanziellen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag voraussichtlich erfüllen wird.

5

Mietvertrag

5.1

Mietverträge sind schriftlich abzuschließen. Hierbei ist der Vertragstext gemäß **Anlage 2** zu verwenden. Änderungen oder Kürzungen des Vertragstextes sind nur zulässig, wenn dies nach der Art des Mietobjektes zwingend geboten ist.

5.2

Mietverträge sind höchstens auf die Dauer von 3 Jahren abzuschließen; Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Finanzministeriums.

5.3

Der Inhalt des Mietverhältnisses wird durch die zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen, die im Mietvertrag gem. **Anlage 2** enthalten sind, und im Übrigen durch die gesetzlichen Regelungen bestimmt.

5.3.1

Als Mietzins ist die marktübliche Miete für nicht preisgebundene Objekte gleicher Art und Lage zu vereinbaren, soweit nicht gesetzliche Vorschriften eine andere Bemessung erforderlich machen. Bei der Ermittlung der marktüblichen Miete haben sich die Bezirksregierungen sämtlicher den Umständen nach erforderlicher Erkenntnisquellen zu bedienen. Sie können für ihre Feststellungen auch die Bauämter des Landes in Anspruch nehmen; diese sind nicht berechtigt, ihre Erkenntnisse den Mieterinnen oder Mietern zugänglich zu machen.

Mietrichtwerttabellen, die von Gemeinden oder in Zusammenarbeit von den Interessenverbänden der Vermieterinnen oder Vermieter und Mieterinnen und Mieter aufgestellt worden sind, können als Orientierungshilfe bei der Ermittlung einer angemessenen Miete verwertet werden.

5.3.2

Der vereinbarte Mietzins ist jährlich zu überprüfen und ggfs. nach Maßgabe des Mietvertrages und der gesetzlich zulässigen Miete anzupassen.

5.3.3

Soll eine Wohnung von mehreren erwachsenen Personen gemeinschaftlich genutzt werden (Familien, Wohngemeinschaften), ist der Vertrag mit allen Personen als Gesamtschuldern zu schließen.

5.3.4

Die vorzeitige Auflösung eines Mietvertrages ist zulässig, wenn die Wohnung ohne Nachteil für das Land anderweitig verwendet werden kann. Dem Ausscheiden einer Mieterin oder eines Mieters als Gesamtschuldner aus dem Vertrag kann zugestimmt werden, wenn die zum Zeitpunkt des Ausscheidens gegen die Mieterin oder den Mieter erwachsenen Ansprüche getilgt sind.

6

Mietwohnungen in Dienstgebäuden

6.1

Die Betriebskosten von Wohnungen in Dienstgebäuden sind in der Weise zu berechnen, dass die jeweiligen Gesamtkosten der einzelnen Kostenarten im Verhältnis der Mietfläche zur Hauptnutzfläche zuzüglich der Nebenflächen und Verkehrsflächen des Dienstgebäudes umzulegen sind.

6.2

Wird Wärme und Warmwasser aus einer Sammelheizung in Dienstgebäuden geliefert, und ist eine Berechnung gemäß Nr. 6.1 unmöglich oder nur unter großen Schwierigkeiten durchführbar und sind Wärmemesser nicht vorhanden, so ist ein Entgelt nach Maßgabe von §§ 13 und 14. der Dienstwohnungsverordnung - DWVO - in der jeweils gültigen Fassung zu erheben (vgl. § 6 Anlage 2).

6.3

Mieterinnen oder Mietern von Wohnungen in Dienstgebäuden kann widerruflich gestattet werden, für den eigenen Bedarf Feuerungsstoffe aus den Vorräten der Behörde zu entnehmen, wenn sie

6.3.1

diese Feuerungsstoffe unter Verschluss haben oder die Heizung besorgen und

6.3.2

auf dem Grundstück wohnen, auf dem die Feuerungsstoffe aufbewahrt werden.

Das Entgelt für die Entnahme von Feuerungsstoffen bemisst sich nach dem von der Behörde gezahlten Einkaufspreis. Es ist unzulässig, für die Heizung der Mieterin/des Mieters besondere Feuerungsstoffe zu beschaffen.

7

Sonstiges

7.1

Schönheitsreparaturen und kleine Instandsetzungen (Bagatellschäden) sind von der Mieterin/ vom Mieter zu tragen. Der weitere Bauunterhalt obliegt dem Land als Vermieter.

7.2

Für jedes Gebäude, das Landesmietwohnungen enthält, ist in Anlehnung an die bestehenden örtlichen Verhältnisse eine Hausordnung zu erlassen.

8

Aufhebung von Vorschriften und Inkrafttreten

8.1

entfällt.

8.2

Dieser RdErl. tritt am 1. März 1978 in Kraft.

MBI. NRW. 1978 S. 386, geändert durch RdErl. v. 10.5.1978 (MBI. NRW. 1978 S. 1019), 6.8.1981 (MBI. NRW. 1981 S. 1690), 27.11.1984 (MBI. NRW. 1985 S. 3)

Anlagen

Anlage 1 (Anlage01)

[URL zur Anlage \[Anlage01\]](#)

Anlage 2 (Anlage02)

[URL zur Anlage \[Anlage02\]](#)