

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

4. JAHRGANG

DÜSSELDORF, DEN 12. MÄRZ 1951

NUMMER 19

Inhalt

(Schriftliche Mitteilung der veröffentlichten RdErl. erfolgt nicht.)

A. Innenministerium.

B. Finanzministerium.

C. Ministerium für Wirtschaft und Verkehr.

D. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

E. Arbeitsministerium.

F. Sozialministerium.

G. Kultusministerium.

H. Ministerium für Wiederaufbau.

III B. Finanzierung: Best. 25. 1. 1951, Förderung des Wohnungsneubaues (Kleinwohnungen und Kleinsiedlungen) im Lande Nordrhein-Westfalen (NBB). S. 181. — Best. 27. 1. 1951, Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung sowie durch Um- und Ausbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WAB). S. 222. — RdErl. 20. 1. 1951, Wohnflächenberechnung im sozialen Wohnungsbau. S. 271. — RdErl. 25. 1. 1951, Bauaufsichtliche Behandlung des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbaues. S. 271.

J. Staatskanzlei.

H. Ministerium für Wiederaufbau

1951 S. 181
aufgeh. d.
1954 S. 679

IIIB. Finanzierung

Bestimmungen

über die Förderung des Wohnungsneubaues (Kleinwohnungen und Kleinsiedlungen) im Lande Nordrhein-Westfalen (NBB)*

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau
v. 25. 1. 1951

A. Allgemeine Voraussetzungen

I. Gegenstand der Förderung

1 Nach Maßgabe dieser Bestimmungen werden im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel gefördert:

- a) Mietwohnungen,
- b) Eigenheime,
- c) Kleinsiedlungen,

sofern diese nach ihrer Größe, Art und Ausstattung für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet und die Mieten (Lasten) für Sozialversicherungspflichtige (einschl. Angestelltenversicherung) oder diesen nach ihren Einkommensverhältnissen gleichstehende Personen tragbar sind.

2 Gemeinschaftsheime, (besonders Jugendwohnheime, Altersheime oder dgl.) können gefördert werden, wenn sie der dauernden wohnlichen Unterbringung solcher Personen zu dienen bestimmt sind, denen nach Maßgabe dieser Bestimmungen geförderte Wohnungen überlassen werden dürfen.

3 Gewerbliche Räume (z. B. Läden und Handwerksstätten) dürfen bei größeren Wohnbauvorhaben mit gefördert werden, sofern sie der Deckung des täglichen Lebensbedarfes der neuen Bewohner dienen und ihr Anteil an der Gesamtnutzungsfläche des Bauvorhabens (Wirtschaftseinheit) nicht mehr als 10 v. H. ausmacht und eine freie Finanzierung dieser Räume nicht möglich ist.

4 Nicht gefördert werden:

- a) Behelfsheime, Wohnlauben, Baracken, Wochenendhäuser,
- b) Luxuswohnungen, selbständige Wohnungen in Seitenflügeln und Hintergebäuden.

II. Bauliche Bestimmungen

1. Planung

a) Bauland und Erschließung

5 (1) Die Bauten sollen grundsätzlich innerhalb der für die Wohnbebauung vorgesehenen Gebiete errichtet werden. Wo solche Gebiete nicht vorhanden sind oder sie

ausnahmsweise für die beabsichtigte Bebauung nicht in Betracht kommen, sind die Bauten so zu errichten, daß sie der geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen. Sie sollen tunlichst auf Grundstücken errichtet werden, die keine oder nur geringe Erschließungskosten erfordern.

(2) Die Bebauung von Baulücken und solchen Grundstücken, die bestehende Siedlungsgebiete abrunden, ist zu bevorzugen. Soweit neues Gelände aufgeschlossen werden muß, ist auf die Verkehrsverhältnisse, vor allem auf die Lage der Wohnsiedlungen zu den Arbeitsstätten der künftigen Bewohner und zu den öffentlichen Anstalten und Einrichtungen sowie die Versorgungs- und Entwässerungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen. Die Erschließungskosten sind dadurch einzuschränken, daß soweit irgend möglich, Wohnwege und Wohnstraßen mit leichter Decke, dagegen feste Straßen nur in unbedingt notwendigem Umfang ausgeführt werden.

6 (1) Die Förderung von Bauvorhaben ist davon abhängig zu machen, daß die Gemeinden für die Grundstückerschließung und den Straßenbau keine höheren finanziellen Anforderungen stellen, als dem Zweck des Kleinwohnungs- und Kleinsiedlungsbaues entspricht. Anliegerbeiträge und Ansiedlungsleistungen sind möglichst niedrig zu halten.

(2) Bei der Berechnung der Anschlußkosten an das öffentliche Versorgungsnetz dürfen keine höheren als die tatsächlich anfallenden Kosten in Ansatz gebracht werden.

7 Von den Befugnissen aus § 7 der Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 9. 12. 1919 (RGBl. I S. 1968) — bei Kleinsiedlungen auch aus § 15 der 3. Notverordnung zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen, Viertes Teil, Kap. II, vom 6. 10. 1931 (RGBl. I S. 537) in Verbindung mit Nr. 28, Abs. 2a der Kleinsiedlungsbestimmungen (vgl. Nr. 122) — ist, falls erforderlich, Gebrauch zu machen.

8 Die Kosten des Baugrundstücks einschl. Erschließungskosten sollen in angemessenem Verhältnis zu den Gesamtherstellungskosten stehen. Ein angemessenes Verhältnis ist in der Regel anzunehmen, wenn der Anteil der Grundstücks- und Erschließungskosten an den Gesamtherstellungskosten bei Bauvorhaben in bisher nicht erschlossenem Gelände etwa 10 v. H. beträgt.

9 Der Baulandbeschaffung im Wege des Erbbaurechts ist erhöhte Beachtung zu schenken. Das Erbbaurecht soll auf die Dauer von mindestens 99 Jahren und kann in besonders begründeten Ausnahmefällen mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde auf eine kürzere Dauer bestellt werden, die aber auf mindestens 75 Jahre zu bemessen ist.

b) Bauweisen

10 Mietwohnungen sollen in zwei- oder mehrgeschossigem Reihenhau und nur in Ausnahmefällen als Gruppen- oder Einzelhäuser (letzteres z. B. zur Ausfüllung von

*) Sonderdrucke dieser Ausgabe können bei Bestellung bis zum 30. April 1951 durch den Chef der Staatskanzlei, Düsseldorf, Haus der Landesregierung, bezogen werden. Sammelbestellungen erwünscht.

Baulücken) errichtet werden. In ländlichen Gebieten kann ausnahmsweise auch eine eingeschossige Bauweise zugelassen werden. Dachgeschoßwohnungen in Miethäusern mit zwei Vollgeschossen werden nur gefördert, wenn es die heimische Bausitte gestattet und wenn sie technisch und hygienisch einwandfrei ausgeführt werden. Dachgeschoßwohnungen in Miethäusern mit drei oder mehr Vollgeschossen sollen grundsätzlich nicht gefördert werden.

11 Eigenheime sollen in der Regel als Reihenhäuser errichtet werden, dabei sind zweigeschossige Reihenhäuser zu bevorzugen. In besonderen Fällen, namentlich wo dies den örtlichen Gegebenheiten entspricht, können die Eigenheime auch als Doppelhäuser oder freistehende Einzelhäuser gefördert werden.

12 Kleinsiedlungen können als Ketten- oder Doppelhäuser und in besonderen Ausnahmefällen, namentlich wo dies örtlich bedingt ist, auch freistehend errichtet werden. Wo es aus wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen geboten erscheint, ist auch eine Anordnung als Reihenhäuser zugelassen, vorausgesetzt, daß hierbei die siedlungswirtschaftlichen Gesichtspunkte, vor allem hinsichtlich des Zuschnitts der Grundstücke und der Zugänglichkeit der rückwärtigen Hausgärten durch einen besonderen Wirtschaftsweg, ausreichend gewahrt wird.

13 Bei Einfamilienhäusern ist aus wirtschaftlichen Gründen, insbesondere der günstigeren Finanzierung und Lastengestaltung wegen sowie zur Schaffung vermehrten Wohnraums, in den Fällen, in denen der Hauptnutzungsberechtigte nach der Personenzahl seiner Familie und den wohnungsrechtlichen Bestimmungen nicht von vornherein Anspruch auf das ganze Haus erheben kann, der Einbau einer Einliegerwohnung regelmäßig anzustreben. Einliegerwohnungen sind solche Wohnungen, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung sind und jederzeit ohne wesentliche bauliche Veränderungen zur Hauptwohnung hinzugeschlagen werden können. Der Charakter der Einliegerwohnung wird nicht dadurch aufgehoben, daß im Obergeschoß eine voll ausgebaute Wohnung geschaffen wird. Einliegerwohnungen gelten als selbständige Wohnungen und müssen daher jedenfalls eine eigene Kochstelle und sollen möglichst auch eine eigene Wasserzapfstelle und einen eigenen Abort haben. Sie dürfen von einem mit der Hauptwohnung gemeinsamen Flur aus zugänglich gemacht werden, sollen jedoch möglichst in sich zusammenhängend sein.

14 Bei der Anordnung der Gebäude ist darauf zu achten, daß nicht die Mehrzahl der Wohnräume Nordlage (Nordost-Nordwest) aufweist.

c) Wohnungsgrößen

15 (1) Die Wohnfläche je Wohnungseinheit soll folgende Größen aufweisen:

Einraumwohnungen nicht kleiner als 20, nicht größer als 32 qm,

Zweiraumwohnungen nicht kleiner als 35, nicht größer als 45 qm,

Dreiraumwohnungen nicht kleiner als 45, nicht größer als 55 qm,

Vierraumwohnungen nicht kleiner als 55, nicht größer als 65 qm.

(2) Die Überschreitung der vorstehenden Wohnflächen um höchstens 10 v. H. darf zugelassen werden, wenn ein besonderer Grund vorliegt oder wenn ein weiterer halber Raum (unter 10 qm, z. B. als Einbettkammer oder Kleinküche) geplant ist.

16 Die Begrenzung von 65 qm darf bis zu 80 qm je Wohnungseinheit zur Unterbringung des Bauherrn oder eines Wohnungssuchenden überschritten werden, der

- a) aus gesundheitlichen Gründen (z. B. wegen schwerer körperlicher Beschädigungen, ansteckender Krankheit), aus beruflichen (z. B. wegen schwerer Nachtarbeit) oder ähnlichen Gründen unter Berücksichtigung der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen eine Wohnung mit mehr als 4 Räumen benötigt oder
- b) einen wesentlichen finanziellen Beitrag zu den Baukosten einer Wohnung (d. i. in der Regel der auf einen Wohnraum durchschnittlich entfallende Betrag der Baukosten) leistet und nach § 5 Abs. 1 und 2 des Landeswohnungsgesetzes (LWG.) vom 23. Januar 1950 (GV. NW. Nr. 9 S. 25 ff.) mindestens eine Vierraumwohnung beanspruchen kann.

17 Darüber hinaus kann zur Unterbringung von größeren Familien (Familien mit 5 und mehr dauernd zu einem gemeinsamen Haushalt gehörenden Personen) die Wohnfläche von 65 bzw. 80 qm bis zu höchstens 120 qm überschritten werden.

18 Bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen gelten die vorstehenden Wohnflächenbegrenzungen sinngemäß mit der Maßgabe, daß die Wohnfläche mindestens 45 qm betragen muß und gegebenenfalls einschl. Einliegerwohnung 120 qm nicht überschreiten darf.

19 Der einzelne Wohnraum soll in der Regel nicht größer als 20 und nicht kleiner als 10 qm sein. Ein Raum unter 10 qm gilt als halber Raum. Küchen gelten als Wohnräume, wenn sie nicht kleiner als 10 qm sind.

20 Der notwendige Nebenraum ist vorzusehen. Keller- und Bodenräume sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

21 Die Wohnfläche ist nach Teil III der Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung) vom 20. 11. 1950 (BGBl. Nr. 48 S. 753 ff.) sowie gemäß meinem gleichzeitig veröffentlichten Erlaß vom 20. Januar 1951 (S. 271) betr. Wohnflächenberechnung im sozialen Wohnungsbau zu berechnen.

2. Bautechnische Vorschriften

22 (1) Die Bauten müssen den Anforderungen, die an gesunde und solide gebaute Dauerwohnungen zu stellen sind, entsprechen. Baustoffe und Bauarten sind so zu wählen, daß die Gebäude von öffentlichen und nichtöffentlichen Kreditinstituten beliehen sowie von Versicherungsgesellschaften ohne wesentliche Erhöhung der Prämie gegen Brandschaden versichert werden.

(2) Die verwendeten Baustoffe, Bauteile und Bauarten müssen entweder den bauaufsichtlich eingeführten Normen und den einheitlichen technischen Baubestimmungen entsprechen oder in Abweichung hiervon allgemein bauaufsichtlich zugelassen sein. Im einzelnen ist mein gleichzeitig veröffentlichter Erlaß vom 25. Januar 1951 (S. 271 ff.) betr. bauaufsichtliche Behandlung des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbaues hierbei zu beachten. Insbesondere wird auf die Möglichkeit verwiesen, von einzelnen Bestimmungen der Bauordnung nach Maßgabe des vorgenannten Erlasses (bei Kleinsiedlungen in Verbindung mit Nr. 11, Abs. 7 der KSB., vgl. Nr. 122) Befreiungen zu erlangen.

3. Bauwirtschaftliche Vorschriften

23 (1) Die Bauvorhaben müssen sorgfältig geplant und vorbereitet sein. Dabei muß in erster Linie wirtschaftlichste Gestaltung und rationellste Durchführung bestimmend sein mit dem Ziel, die Baukosten je Wohnungseinheit möglichst niedrig zu halten. Umfang und Bedingungen der Baustelle, die planerische Lösung der Bauaufgabe sowie Bauart und Baustoffe müssen den Erfordernissen rationeller Baudurchführung entsprechen.

(2) Die DIN-Wohnungsbaunormen, auch soweit sie erst im Entwurf veröffentlicht sind, sind anzuwenden. Dies gilt insbesondere für:

DIN 4172 (Maßordnung im Hochbau)

DIN 4174 (Geschoßhöhe und Treppensteigungen)

DIN 18010 (Raummaße für den sozialen Wohnungsbau)

DIN 18011 (Stellflächen für Möbel im sozialen Wohnungsbau)

DIN 18050/51 (Fensteröffnungen)

DIN 18100 (Türöffnungen).

24 Soweit von mir Leitgrundrisse oder andere Typenlösungen herausgegeben werden, sollen abweichende Grundrißlösungen nur dann verwendet werden, wenn sie bei gleichem oder höherem Wohnwert mit gleichem oder geringerem Kostenaufwand durchführbar sind.

25 (1) Die Verdingung soll auf der Grundlage der „Allgemeinen Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen DIN 1960“ (VOB) erfolgen. Die Vergabepreise müssen bei Anlegung eines strengen Maßstabes angemessen sein.

(2) Bei der Ausschreibung und Vergabe der Bauarbeiten dürfen auswärtige Unternehmen und Lieferanten nicht ausgeschlossen werden. Die Bewilligungsbehörde kann bei größeren Bauvorhaben die Beteiligung auswärtiger Unternehmen an der Ausschreibung verlangen. Aufträge dürfen nur selbständigen Gewerbetreibenden erteilt und nicht in Schwarzarbeit ausgeführt werden.

26 Auf meine Erlasse vom 2. 12. 1948 (MBI. NW. Nr. 54 S. 686 ff.) und vom 4. 8. 1949 (MBI. NW. Nr. 68 S. 830 ff.) betr. Fortgeltung der Baupreisvorschriften und Anwendung der VOB und den Erlaß des Herrn Ministerpräsidenten vom 28. 9. 1950 (MBI. NW. Nr. 84 S. 913) betr. Vergabe öffentlicher Aufträge wird verwiesen.

III. Bauherren und Betreuung

27 (1) Bauherren können sein:

- a) Private Bauherren,
- b) Gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen,
- c) Organe der staatl. Wohnungspolitik,
- d) Gemeinden und Gemeindeverbände sowie sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts.

(2) Die Bauherren müssen die erforderliche Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit besitzen und sich dem Lande gegenüber zur ordnungsmäßigen Durchführung der Bauvorhaben sowie zur bestimmungsmäßigen Verwendung und Verwaltung der Wohnungen verpflichten.

28 Planung, Baugestaltung und Baudurchführung soll in den Händen erfahrener, im sozialen Wohnungsbau erprobter Architekten liegen. Dabei sollen freischaffende Architekten tunlichst herangezogen werden.

29 (1) Die Bewilligungsbehörde kann verlangen, daß der Bau von Wohnungen, die von privaten Bauherren erstellt werden, nach Maßgabe der nachstehenden Vorschriften technisch und finanziell oder auch nur finanziell betreut wird.

(2) Die Betreuung kann von Organen der staatlichen Wohnungspolitik, von gemeinnützigen oder freien Wohnungsunternehmen, von Betreuungsunternehmen im Sinne des gemeinschaftlichen RdErl. vom 6. 4. 1950 (MBI. NW. Nr. 40 S. 468) betr. Unternehmen für die finanzielle und technische Betreuung des Wohnungsbaues oder, sofern eine Betreuung durch eine dieser Stellen nicht in Frage kommt, auch von Gemeinden oder Gemeindeverbänden durchgeführt werden. Die Wahl des Betreuers trifft der Bauherr. Der ausgewählte Betreuer muß Rechtspersönlichkeit besitzen, zuverlässig, fachlich und finanziell leistungsfähig sein. Fehlen diese Voraussetzungen oder bestehen sonst Bedenken gegen den Betreuer (z. B. wegen evtl. Interessenkollision mit einem Bauunternehmen), so ist dessen Einschaltung durch die Bewilligungsbehörde abzulehnen.

(3) Die Betreuer sind dem Lande gegenüber für die ordnungsmäßige Durchführung der Bauvorhaben und die bestimmungsgemäße Verwendung der öffentlichen Mittel verantwortlich.

30 Die Bewilligungsbehörde hat die Bauherren und ggf. die Betreuer dabei laufend zu überwachen. Eine sorgfältige Überwachung ist vor allem notwendig, wenn von einem Bauherrn gleichzeitig mehrere Bauvorhaben durchgeführt werden. Bauherren, die betreut werden, sind zwar Darlehnsnehmer, die Auszahlung der Landesdarlehen hat jedoch grundsätzlich zu Händen des Betreuers zu erfolgen.

IV. Nutzung der Wohnungen

1. Mieten (Lasten)

31 (1) Die Mieten (Lasten) werden von der Bewilligungsbehörde im Bewilligungsbescheid festgesetzt.

(2) Die Festsetzung kann für die Einzelwohnung (Einzelmiets) oder für alle Wohnungen einer Wirtschaftseinheit mit einem durchschnittlichen Satz (Durchschnittsmiete) je qm Wohnfläche im Monat erfolgen.

32 (1) Dabei gelten folgende Richtsätze:

Ortsklasse: S = 0,80—1,00, A = 0,75—0,95, B = 0,70—0,90, C = 0,65—0,85, D = 0,60—0,80 DM.

(2) In Ausnahmefällen dürfen die oberen Richtsätze bis zu 0,10 DM überschritten werden. Eine Unterschreitung der vorstehenden Mindestsätze ist nur in besonderen Härtefällen, insbesondere zur Unterbringung kinderreicher Familien (mit drei und mehr minderjährigen Kindern) um höchstens 0,10 DM zulässig.

(3) Innerhalb der sich hiernach ergebenden Spannen sind die Mieten nach Ortslage, Größe und Ausstattung der Wohnungen und sonstigen Umständen einzustufen. Dabei können die ortsüblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen als Anhaltspunkte dienen. Werden Einzelmietten festgesetzt, ist auch die Lage der Wohnungen innerhalb des Gebäudes zu berücksichtigen. Die festgesetzten Einzelmietten müssen sich innerhalb der Richt-

sätze halten. Das gleiche gilt für die Festsetzung der Lasten bei Wohnungen, die vom Grundstückseigentümer/ Erbbauberechtigten genutzt werden.

(4) Soll bei der Mietfestsetzung für Gebäude mit mehreren Wohnungen die Durchschnittsmiete zugrunde gelegt werden, so muß diese den Mietrichtsätzen entsprechen. Dabei ist die Durchschnittsmiete so zu bemessen, daß sie eine unterschiedliche Bildung der Mieten für die einzelnen Wohnungen durch den Vermieter nach Größe, Lage und Ausstattung der Wohnungen ermöglicht. Der Durchschnitt der Einzelmietten muß der Durchschnittsmiete entsprechen.

33 Bei den vorstehenden Richtsätzen wurde davon ausgegangen, daß der Nutzungsberechtigte die Kosten für Schönheitsreparaturen selbst zu tragen hat.

34 Umlagen, Vergütungen und Zuschläge im Sinne des § 11 (3) der Verordnung über die Miethöhe für neu-geschaffenen Wohnraum (Mietenverordnung) vom 20. November 1950 (BGBl. Nr. 48 S. 759 ff.) sind durch die festgesetzten Mieten (Lasten) nicht abgegolten und daher ggf. in der Wirtschaftlichkeitsberechnung besonders auszuweisen oder nachträglich der Bewilligungsbehörde mitzuteilen.

35 Soweit gewerbliche Räume mitgefördert werden, ist hierfür die ortsübliche Miete für Läden und sonstige gewerbliche Räume gleicher Art, Lage und Ausstattung zugrunde zu legen.

36 Von der Festsetzung der Miete ist die Preisbehörde zu benachrichtigen.

37 Die Änderung der festgesetzten Mieten (Lasten) ist nur mit Genehmigung der Preisbehörde und nach vorheriger Zustimmung der Bewilligungsbehörde zulässig.

2. Überlassung der Wohnungen

38 Die mit öffentlichen Mitteln erstellten Wohnungen sollen in der Regel Personen überlassen werden, deren Jahreseinkommen die Jahresarbeitsverdienstgrenze der Angestelltenversicherung nicht übersteigt. Im einzelnen sind die zu § 22 des 1. Wohnungsbaugesetzes des Bundes (WBG) vom 24. April 1950 (BGBl. Nr. 16, S. 83 ff.) ergehenden Durchführungsvorschriften des Landes zu beachten.

39 Die Bewilligungsbehörde kann die Bewilligung öffentlicher Mittel mit der Auflage verbinden, daß die Wohnungen nur an bestimmte Personen oder Angehörige eines bestimmten Personenkreises (z. B. Heimatvertriebene und sonstige Lastenausgleichsberechtigte, rentenberechtigte Schwerbeschädigte, Besatzungsverdrängte, Kinderreiche) überlassen werden.

40 (1) Die Bewilligungsbehörde darf bei der Förderung Bauvorhaben, zu deren Finanzierung Beiträge von Wohnungssuchenden oder Dritten gem. § 22 Abs. 3 und 5 WBG. geleistet werden sollen, nur insoweit berücksichtigen, als ein nach Maßgabe der jeweiligen Mittelbereitstellungserlasse angemessener Teil der zu errichtenden Wohnungen für Wohnungssuchende verfügbar bleibt, die zur Leistung eines Beitrages nicht in der Lage sind.

(2) Sind im Finanzierungsplan derartige Beiträge vorgesehen, so kann die Bewilligungsbehörde eine Bestätigung der Wohnungsbehörde verlangen, daß dem vorgesehenen Wohnungsbezieher nach der Kopfzahl seiner Familie und der Höhe des in Aussicht genommenen Beitrages eine Wohnung der vorgesehenen Größe zusteht. Dem Wohnungssuchenden ist von der Wohnungsbehörde auf sein Verlangen eine solche Bestätigung und eine vorläufige Zusicherung der Bezugsgenehmigung zu erteilen. Der Wohnungssuchende hat zu diesem Zweck der Wohnungsbehörde gegenüber den Nachweis zu führen, daß der von ihm in Aussicht genommene Finanzierungsbeitrag gem. § 22 Abs. 3 WBG. und den dazu ergehenden Ausführungsbestimmungen des Landes angemessen ist.

(3) Bei der Feststellung, ob der Finanzierungsbeitrag im Sinne des § 22 Abs. 5 WBG. einen wesentlichen Teil der Baukosten ausmacht und dem Wohnungssuchenden daher der Anspruch auf Zuweisung eines weiteren Raumes zusteht, ist die Wohnungsbehörde an die diesbezüglichen Feststellungen der Bewilligungsbehörde gebunden. Die Bewilligungsbehörde hat auf dem Bewilligungsbescheid ihre entsprechenden Feststellungen zu vermerken.

(4) Die Zuteilung bzw. die Genehmigung zur Benutzung der Wohnung (§§ 19 und 8 LWG.) erfolgt durch die Wohnungsbehörde.

3. Sicherung der Nutzung

41 Die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen sind ihrem Bestimmungszweck dauernd zu erhalten. Dies gilt auch bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel.

42 Im Falle einer Veräußerung eines mit öffentlichen Mitteln geförderten Gebäudes ist zuvor die Zustimmung der Bewilligungsbehörde einzuholen.

43 Darüber hinaus ist, um eine gewinnsüchtige Veräußerung möglichst zu verhindern, soweit nicht solche Sicherungen bereits gesetzlich bestimmt sind, ein Vorkaufs- und Ankaufs-(Wiederkaufs-)Recht zugunsten des Betreuers, oder, wenn ein solcher nicht eingeschaltet ist, zugunsten der zuständigen Gemeinde — bei Erbbau-rechten ein entsprechender Heimfallanspruch zugunsten des Grundstückseigentümers — festzulegen und gegebenenfalls durch Eintragung einer Vormerkung dinglich zu sichern.

44 Eine Mitbenutzung der Wohnung zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken ist bis zu 20 v. H. der Wohnfläche statthaft, wenn dadurch der Wohnungscharakter der mitgenutzten Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird und die Wohnungsbehörde gem. §§ 5 und 10 LWG. der zweckfremden Benutzung solcher Räume und die Bewilligungsbehörde der anderweitigen Nutzung zugestimmt hat.

B. Finanzierung

45 Die Förderung der Wohnungsneubauten erfolgt durch Übernahme von Landesbürgschaften und Gewährung von Landesdarlehen. Für die Übernahme der Landesbürgschaften gilt für alle Förderungsmaßnahmen einschl. Kleinsiedlungen mein Erlaß vom 12. Juli 1950 (MBI. Nr. 64 S. 724 ff.). Für die Gewährung von Landesdarlehen ist folgendes zu beachten:

I. Allgemeine Grundsätze

46 Die Finanzierung der Gesamtherstellungskosten (Kosten des Baugrundstücks und Baukosten) muß nachweislich gesichert sein.

47 Der Finanzierung ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach dem beigefügten Muster zugrunde zu legen. Die dem Muster beigegebenen Erläuterungen für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind dabei als Bestandteil dieser Bestimmungen zu beachten.

48 Landesdarlehen dürfen nur gewährt werden, wenn und soweit die Abdeckung der Gesamtherstellungskosten nicht durch Fremdmittel, Baukostenzuschüsse oder Eigenleistung des Bauherrn erfolgen kann. Dabei ist die nach den Beleihungsgrundsätzen des Geldgebers zulässige erstellende Hypothek in möglichst weitem Umfange auszusöpfen.

49 Die Förderung eines Bauvorhabens ist auch bei Vorliegen aller sonstigen Voraussetzungen grundsätzlich nur zulässig, wenn mit der Durchführung der Bauarbeiten nicht vor der Bewilligung der Landesdarlehen begonnen worden ist, es sei denn, daß die Bewilligungsbehörde dem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt hat.

50 Die Bewilligung von Landesmitteln kann nach Maßgabe der Nr. 81 widerrufen werden.

II. Fremdmittel

51 (1) Die auf dem Kapitalmarkt aufgenommenen, dem Landesdarlehn im Range vorgehenden Darlehen sollen Tilgungsdarlehen sein, mit regelmäßig nicht mehr als 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen getilgt werden und nur nach den allgemein für langfristige Kredite geltenden Grundsätzen oder zum Zwecke der Zinsregulierung kündbar sein oder fällig werden. Die nachrangigen Darlehen sollen möglichst denselben Bedingungen entsprechen.

(2) Die Jahresleistungen (Zinsen, Verwaltungskosten und Tilgungssatz) sollen unter Berücksichtigung eines evtl. Disagios oder sonstiger Spesen für die Geldbeschaffung in der Regel zusammen nicht höher sein, als sich aus dem für erstellende Hypotheken marktüblichen Zinssatz zuzüglich 1 v. H. Tilgung ergibt. Eine höhere Tilgung ist erstrebenswert, soweit sie durch eine Senkung von Zinsen für Fremddarlehen oder Eigenleistung ausgeglichen wird.

(3) Darlehen, die zu einem bestimmten Zeitpunkt fällig werden oder unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden können (Festhypotheken), dürfen zuge-

lassen werden, wenn sie nicht vor Ablauf von zehn Jahren kündbar sind oder fällig werden. Der Darlehensnehmer ist in diesem Falle verpflichtet, die Darlehen baldmöglichst, spätestens jedoch bis zum Fälligkeitstermin, durch ein Tilgungsdarlehn abzulösen. Er hat ferner der mit der Verwaltung der Landesdarlehen betrauten Stelle nachzuweisen, daß er den aus der Abschreibung für die Tilgung zur Verfügung stehenden Betrag durch Bildung von Rückstellungen, durch Abschluß eines Bausparvertrages oder in sonstiger geeigneter Weise ansammelt. Wird der Nachweis nicht spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes und dann laufend Jahr für Jahr erbracht, so ist das Landesdarlehn in Höhe dieses Abschreibungsbetrages verstärkt zu tilgen.

(4) Die vorzeitige Fälligkeit oder Kündbarkeit der Darlehen aus den nach den Geschäftsbedingungen der Kreditinstitute üblichen Gründen (Zahlungsverzug, Einleitung der Zwangsverwaltung bzw. Zwangsversteigerung, von Konkurs- oder Vergleichsverfahren des Schuldners oder dgl.) wird hierdurch nicht berührt.

(5) Eine Aussetzung der Tilgung der Vorlasten ist allgemein nur zulässig, soweit sie zum Ausgleich eines Disagios und der Geldbeschaffungskosten erforderlich ist; sie bedarf bei anderen Gründen der Genehmigung der Bewilligungsbehörde.

III. Eigenleistung des Bauherrn

52 Der Bauherr hat eine Eigenleistung zu erbringen. Diese kann in Bargeld, in bereits bezahltem Baugrundstück, Baumaterial oder im Wert der Selbst- und Nachbarhilfe bestehen (echte Eigenleistung).

53 Als Ersatz der Eigenleistung können anerkannt werden:

- a) Baukostenzuschüsse,
- b) auf dem Grundstück dinglich nicht gesicherte oder im Rang nach den öffentlichen Darlehen dinglich gesicherte Fremdmittel (z. B. auch letztangige langfristige tilgbare Restkaufgelder oder gestundete Erschließungskosten, Ansiedlungsleistungen, Arbeitgeberdarlehen, Mieterdarlehen oder dgl.),
- c) auf dem Baugrundstück dinglich gesicherte Darlehen, die dem Bauherrn oder einem Mieter auf Grund von Bau- oder Wohnsparverträgen gewährt werden, bis zur Höhe des angesparten Betrages.

54 (1) Die Eigenleistung muß mindestens betragen:

- a) bei Mietwohnungen 10 v. H.,
 - b) bei Eigenheimen 25 v. H.,
 - c) bei Kleinsiedlungen 20 v. H.,
 - d) bei Gemeinschaftsheimen 10 v. H.
- der Gesamtherstellungskosten.

(2) In besonders begründeten Ausnahmefällen, insbesondere bei Heimatvertriebenen oder sonstigen Lastenausgleichsberechtigten, rentenberechtigten Schwerbeschädigten, Besatzungsverdrängten oder Kinderreichen, kann eine Herabsetzung der Eigenleistung bis auf die Hälfte vorstehender Hundertsätze zugestanden werden, bei Eigenheimen für wirtschaftlich leistungsschwächere Bevölkerungskreise, für die eine Kleinsiedlung nicht in Frage kommt, ausnahmsweise auf 10 v. H.

55 Für die Verzinsung der nachgewiesenen echten Eigenleistung bis zu 15 v. H. der Gesamtherstellungskosten ist in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Zinssatz von 4 v. H. und für die darüber hinausgehende echte Eigenleistung ein Zinssatz in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erstellende Hypotheken zuzulassen, soweit der Grundstücksertrag nach Abzug der Bewirtschaftungskosten einschl. Abschreibung sowie der Zinsen für die Fremdmittel hierfür noch ausreicht.

IV. Landesdarlehen

1. Darlehenshöhe

56 (1) Soweit die Gesamtherstellungskosten aus Mitteln des Kapitalmarktes, gegebenenfalls einschl. eines landesverbürgten Darlehns im Raume der II. Hypothek, und Mitteln des Bauherrn oder Dritter nicht gedeckt werden können oder auf andere Weise die gemäß den Vorschriften in Nrn. 31 und 32 festzusetzenden Mieten (Lasten) nicht zu erzielen sind, gewährt das Land nachrangige Darlehen.

57 (1) Die Landesdarlehen sind der Höhe nach so einzusetzen und erforderlichenfalls so weit zinsfrei zu stellen, daß unter Berücksichtigung angemessener Bewirt-

Anlage 2

Anlage 3

schaftungskosten einschl. einer ordnungsmäßigen Abschreibung, der Verzinsung der Fremdmittel und der Eigenleistung die Aufwendungen und Erträge ausgeglichen werden.

(2) Die Höchstsätze für die Darlehen richten sich nach Ortsklasse und Raumzahl der zu fördernden Wohnungen und werden von mir für jedes Baujahr besonders festgesetzt.

2. Zins- und Tilgungsbedingungen

58 (1) Das Landesdarlehen ist mit 4,5 v. H. einschl. eines Verwaltungskostenbeitrages jährlich zu verzinsen und mit 1 v. H. jährlich zusätzlich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

(2) Die Verzinsung des Darlehns hat am 1. Tage des auf den Bezug folgenden Kalendervierteljahres, die Tilgung am 1. Januar des auf die Auszahlung der letzten Darlehnsrate folgenden Jahres zu beginnen.

(3) In den Fällen der Kündigung (vgl. § 11a—f der vorgeschriebenen Schuldurkunde / die entsprechenden Bedingungen des Darlehnsvertrages) sowie bei Überschreitung der von der Bewilligungsbehörde festgesetzten Bauzeiten ist ein Zinssatz von 8 v. H. jährlich zu fordern. Die Bewilligungsbehörde darf von der Erhebung der erhöhten Zinsen nur absehen, wenn die Überschreitung der Frist auf Gründe zurückzuführen ist, die der Bauherr nicht zu vertreten hat und der Bauherr unverzüglich spätestens jedoch einen Monat vor Ablauf der Frist deren Verlängerung beantragt.

59 Ergibt die Wirtschaftlichkeitsberechnung, daß die Erträge bei Zugrundelegung noch tragbarer Mieten (Lasten) nach Berücksichtigung der sonstigen Aufwendungen zur Deckung der Zins- und Tilgungsleistungen für das Darlehn nicht ausreichen, so ist der Zinssatz entsprechend zu senken. Erforderlichenfalls kann von der Verzinsung des Darlehns ganz abgesehen werden. Die Zinssenkung ist jeweils nur um 0,1 v. H. bis zur Erreichung der Wirtschaftlichkeit vorzunehmen.

60 Sofern die Wirtschaftlichkeit sich auch nach Erlaß der Zinsen nicht herstellen läßt, kann die Tilgung des Darlehns ganz oder teilweise ausgesetzt werden. Die Aussetzung der Tilgung ist nur zulässig, wenn die Abschreibung die für die Fremdmittel und das Landesdarlehn jährlich aufzuwendenden Tilgungsbeträge nicht überschreitet.

61 Nach Abdeckung der sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebenden sonstigen Verpflichtungen, jedoch spätestens von dem Zeitpunkt ab, in dem diese Verpflichtungen im Rahmen der planmäßigen Tilgung hätten abgedeckt sein müssen, sind die jeweils freiwerdenden Beträge zur Verzinsung bis zu der in Nr. 58 (1) festgesetzten Höhe und, soweit sie darüber hinausgehen, zur verstärkten Tilgung des Landesdarlehns heranzuziehen. Dabei muß die gesamte Jahresleistung auf das Landesdarlehn dem Betrage gleichkommen, der infolge der Abdeckung der Verpflichtungen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit hierfür zur Verfügung steht. Das Recht des Darlehnsnehmers auf die volle bestimmungsmäßige Verzinsung der ursprünglichen Eigenleistung wird hierdurch nicht berührt.

62 (1) Ist eine Herabsetzung des Zinssatzes vorgenommen worden, ergibt sich aber später eine Steigerung der Erträge oder eine Senkung der Aufwendungen für das Gebäude um mehr als 5 v. H., so ist der Darlehnsnehmer verpflichtet, dies der Bewilligungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Abgesehen von dieser Anzeigepflicht ist die Bewilligungsbehörde oder die mit der Verwaltung der Landesdarlehen beauftragte Stelle jederzeit berechtigt, die Aufstellung einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Nachprüfung der Rentabilität zu verlangen.

(2) Haben sich die Erträge erhöht oder die Aufwendungen vermindert, so sind die zur Herstellung der Wirtschaftlichkeit gewährten Zins- und Tilgungserleichterungen in entsprechendem Umfang zu widerrufen. Ergibt sich infolge der Ertragssteigerung auch nach voller Verzinsung des Landesdarlehns ein Überschuß, so ist dieser zur verstärkten Tilgung des Landesdarlehns zu verwenden.

(3) Haben sich die Erträge um mehr als 5 v. H. vermindert oder die Aufwendungen in gleichem Umfang erhöht, ohne daß den Darlehnsnehmer hierbei ein Verschulden trifft, so kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Darlehnsnehmers und auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung den Zinssatz herabsetzen bzw.

die Tilgung für das Landesdarlehn aussetzen, es sei denn, daß die Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit durch eine Umfinanzierung möglich und zumutbar ist.

(4) Die Änderung des Zinssatzes nach den vorstehenden Vorschriften tritt jeweils mit Wirkung vom 1. Tage des auf die Veränderung der Ertragslage folgenden Kalendervierteljahres ein.

3. Sicherung

63 (1) Das Landesdarlehn ist an bereitester Stelle, jedenfalls vor den als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Fremddarlehen, durch Eintragung einer Buchhypothek im Grundbuch dinglich zu sichern.

(2) Auf Antrag kann für die Kosten des Grunderwerbs/ den Erbbauzins in der dinglichen Belastung des Baugrundstücks oder Erbbaurechts der Vorrang vor dem Landesdarlehn eingeräumt werden. Bei Forderungen von Gemeinden oder Gemeindeverbänden aus langfristig gestundeten Restkaufgeldern, Ansiedlungs- und Anliegerleistungen sowie bei Arbeitgeberdarlehen ist darauf hinzuwirken, daß diese im Rang nach dem Landesdarlehn gesichert werden. Über die Vorrangseinräumung entscheidet die Bank (vgl. Nr. 73) auf der Grundlage des Bewilligungsbescheides.

(3) Bei den dem Landesdarlehn im Range vorgehenden oder gleichstehenden Rechten ist zugunsten des Landes eine Löschungsvormerkung gem. § 1179 BGB. in Verbindung mit § 1163 BGB. im Grundbuch einzutragen.

4. Kündigung

64 (1) Das Landesdarlehn kann nur aus den in der vorgeschriebenen Schuldurkunde / dem Darlehnsvertrag vorgesehenen Gründen zur Rückzahlung gekündigt werden.

(2) Darüber hinaus ist der Darlehnsnehmer verpflichtet, für eine vollständige oder teilweise Rückzahlung des aus öffentlichen Mitteln gewährten Darlehns zu sorgen, sobald die Lage auf dem Kapitalmarkt eine Ablösung zu angemessenen Bedingungen zuläßt und dem Darlehnsnehmer dadurch keine höheren Lasten entstehen.

V. Wohnbauten für Angehörige wirtschaftlicher Unternehmen

65 (1) Sollen Wohnungen für Angehörige wirtschaftlicher Unternehmen oder ähnlicher Einrichtungen geschaffen werden, in denen vom Unternehmen zu bestimmende Betriebsangehörige untergebracht werden sollen, so ist die Förderung davon abhängig zu machen, daß das Unternehmen zur Finanzierung unbeschadet seiner evtl. Beteiligung an der Eigenleistung einen Beitrag in Höhe von mindestens 20 v. H., in Ausnahmefällen 10 v. H., der Gesamtherstellungskosten leistet. Voraussetzung ist ferner, daß die in den Wohnungen unterzubringenden Betriebsangehörigen die Voraussetzungen dieser Bestimmungen unter Nr. 38 erfüllen.

(2) Der Beitrag des Unternehmens kann sowohl in Sach- oder Arbeitsleistungen als auch in Geld erbracht werden.

(3) Die Bewilligung des Landesdarlehns ist in diesen Fällen mit der Auflage zu verbinden, daß der Vermieter mit den Betriebsangehörigen Mietverhältnisse zu vereinbaren hat, die nach Ablauf von fünf Jahren von dem Bestehen der Dienst- oder Arbeitsverhältnisse unabhängig werden.

(4) Soll im Einzelfall das Arbeitgeberdarlehn (Beitrag) abweichend von dem in Nr. 63 (2) aufgestellten Grundsatz im Rang vor dem Landesdarlehn grundbuchlich gesichert werden, so darf dieses Darlehn nur unverzinslich oder gering verzinslich gewährt werden. In diesen Fällen hat sich der Darlehnsgeber zu verpflichten, im Falle des Erwerbs des Pfandgrundstücks durch das Land oder einen vom Lande bezeichneten Dritten im Wege der Zwangsversteigerung das Darlehn trotz einer etwa inzwischen eingetretenen Fälligkeit zu den gleichen Bedingungen stehen zu lassen. Diese Verpflichtung hat der Darlehnsgeber im Falle einer Abtretung der Forderung auch seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

(5) Die Gewährung eines im Rang vor dem Landesdarlehn zu sichernden und zu dem am Kapitalmarkt üblichen Zinssatz zu verzinsenden Darlehns verschafft dem Unternehmen kein Besetzungsrecht für die Wohnungen seiner Betriebsangehörigen und gilt daher nicht als Beitrag des Arbeitgebers im Sinne dieser Vorschrift.

C. Verfahren

I. Anträge und deren Prüfung

66 (1) Anträge auf Bewilligung eines Landesdarlehns sind von dem Bauherrn unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsformulars und unter Beifügung der darin aufgeführten Unterlagen an die für den Bauort zuständige Gemeinde- bzw. Amtsverwaltung, sofern diese öffentliche Wohnungsbaumittel verwaltet, andernfalls an die zuständige Kreisverwaltung zu richten. Diese prüft die Anträge vor und legt sie unter Beifügung einer Stellungnahme der zuständigen Baugenehmigungsbehörde mit deren Erklärung, daß keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben bestehen bzw. welche Änderungen oder Ergänzungen in bauaufsichtlicher Hinsicht erforderlich sind, und mit ihrer eigenen Stellungnahme auf dem Dienstwege der zuständigen Bewilligungsbehörde zur Entscheidung vor.

(2) Die Vorprüfung der Gemeinde- bzw. Amtsverwaltung hat sich insbesondere auch auf die Vollständigkeit der Unterlagen, die Angemessenheit der Kosten (einschl. Grundstücks- und Erschließungskosten), die Klärung der Eigentumsverhältnisse am Baugrundstück sowie — namentlich bei Anträgen privater Bauherren — auf die finanziellen und sozialen Verhältnisse (Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit) des Antragstellers zu erstrecken.

II. Bewilligungsbehörde und Bewilligung der Landesdarlehen

67 Bewilligungsbehörden sind die Regierungspräsidenten, im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk die Außenstelle des Wiederaufbauministeriums. Im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk sind die Anträge über den Verbandsdirektor einzureichen.

68 (1) Die Bewilligungsbehörde prüft die Anträge nach, insbesondere, ob sie diesen Bestimmungen, den städtebaulichen Absichten sowie den in den Mittelbereitstellungserlassen gegebenen besonderen Vorschriften entsprechen.

(2) Bei der Bewilligung sollen solche Bauvorhaben besonders berücksichtigt werden, die der Unterbringung von Arbeitskräften in der Nähe ihrer Arbeitsstätten oder der Räumung von Bunkern und Massenunterkünften dienen.

(3) Bei gleicher Dringlichkeit nach Größe und Ausstattung vergleichbarer Bauvorhaben sollen diejenigen bevorzugt berücksichtigt werden, die mit den niedrigsten Kosten und dem geringsten Einsatz an öffentlichen Mitteln durchzuführen sind. Die Reihenfolge des Eingangs der Anträge bei der Bewilligungsbehörde gibt für sich allein noch keinen Anspruch auf Berücksichtigung.

69 Beabsichtigt die Bewilligungsbehörde, aus den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln ein Bauvorhaben zu fördern, für welches vom Antragsteller eine endgültige Darlehnszusage für die erststellige Hypothek noch nicht vorgelegt werden kann, so ist in diesen Fällen zur Erleichterung der Beschaffung der erststelligen Hypothek bei den Kreditinstituten die Erteilung eines Vorbescheides lt. Muster möglich, sofern die Bewilligungsbehörde zumindest die bautechnischen und planerischen Voraussetzungen der Förderung des Vorhabens als gegeben ansieht.

70 (1) Abschließend entscheidet die Bewilligungsbehörde durch Erteilung des Bewilligungsbescheides lt. Muster in eigener Zuständigkeit und Verantwortung. Der Bewilligungsbescheid kann besondere Bedingungen und Auflagen enthalten.

(2) Je eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides — im Falle seiner nachträglichen Änderung auch des Nachtragsbescheides — ist für den Antragsteller, die zuständige Gemeinde- oder Amtsverwaltung — gleichzeitig als Benachrichtigung der Wohnungsbehörde und der Preisbehörde —, die Rheinische Girozentrale und Prov.-Bank in Düsseldorf / Landesbank für Westfalen (Girozentrale) in Münster sowie schließlich für notwendige statistische Zwecke für den Minister für Wiederaufbau zu erteilen.

71 Bei Förderung von Gemeinschaftsheimen muß der Antrag vor seiner Entscheidung durch die Bewilligungsbehörde hinsichtlich seiner sozialpolitischen Voraussetzungen vom Sozialminister — bei Arbeitnehmerwohnheimen hinsichtlich seiner arbeitspolitischen Voraussetzungen auch vom Arbeitsminister — geprüft und befürwortet sein. Von dem Bewilligungsbescheid ist eine Ausfertigung

dem Sozialminister und gegebenenfalls auch dem Arbeitsminister zu übersenden. Im einzelnen ist die Entscheidung nach dem pflichtgemäßen Ermessen der Bewilligungsbehörde in eigener Zuständigkeit zu treffen.

72 Die endgültige Baugenehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde soll erst nach Vorlage des Bewilligungsbescheides erteilt werden.

III. Auszahlung und Verwaltung der Landesdarlehen

73 (1) Die Darlehensgewährung (Entgegennahme der Schuldurkunde bzw. Abschluß des Darlehnsvertrages, Sicherung und Auszahlung des Darlehns) sowie die Darlehnsverwaltung obliegt der Rhein. Girozentrale und Prov.-Bank in Düsseldorf / Landesbank für Westfalen (Girozentrale) in Münster (im folgenden „Bank“ genannt).

(2) Vor Auszahlung des Landesdarlehns hat die Bank vom Darlehnsnehmer die vorgeschriebene Schuldurkunde / den Darlehnsvertrag einzuholen. Die Schuldurkunde / der Darlehnsvertrag ist in dreifacher Ausfertigung zu vollziehen, wovon die erste Ausfertigung für das Grundbuchamt, die zweite für die Bank und die dritte für den Darlehnsnehmer bestimmt ist.

(3) Die Einreichung der Schuldurkunde / des Darlehnsvertrages bei dem zuständigen Grundbuchamt und die Stellung des Antrages auf Eintragung der Hypothek und der Löschungsvormerkung hat die Bank zu bewirken.

74 Die Auszahlung des Darlehns erfolgt auf den über die Bewilligungsbehörde zu stellenden Antrag in drei Raten, und zwar

in Höhe von 50 v. H. nach Vollziehung der Schuldurkunde / Abschluß des Darlehnsvertrages und nach Eintragung der Hypothek und der Löschungsvormerkung, in Höhe von 40 v. H. nach Rohbaufertigstellung (grundsätzlich gegen Vorlage des Rohbauabnahmescheins), in Höhe von 10 v. H. nach Bezugsfertigkeit (gegen Vorlage des Gebrauchsabnahmescheins, der Bescheinigung der Bewilligungsbehörde über die sach- und fachgerechte Ausführung des Bauvorhabens sowie der Anzeige des Bauherrn über die erfolgte Schlußabrechnung. Die Bewilligungsbehörde kann jedoch vor Auszahlung der letzten Rate die Vorlage der Schlußabrechnung verlangen).

75 (1) Die Eintragung der Hypothek und der Löschungsvormerkung vor Auszahlung der ersten Darlehnsrate ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn durch Erklärung des Grundbuchamtes oder des mit der Einreichung beauftragten Notars nachgewiesen wird, daß die Hypothekenbestellung zugunsten des Landes beurkundet wurde, daß der Antrag dem Grundbuchamt eingereicht wurde, daß bei dem Grundbuchamt keine weiteren Anträge vorliegen und daß im Grundbuch keine Vorbelastungen eingetragen sind, die dem vereinbarten Rang entgegenstehen.

(2) Es sind ferner diejenigen Tatsachen zu bestätigen, aus denen sich ergibt, daß Hindernisse, die auf Grund der Gesetze Nr. 52 und 53 des Kontrollrates, der Allgemeinen Verfügung Nr. 10 und aus dem Gesetz Nr. 59 (Rückertsetzungsgesetz) der Militärregierung vorliegen könnten, nicht vorhanden sind. Können die vorgesehenen Bestätigungen nicht erteilt werden, so ist die Eintragung im Grundbuch abzuwarten.

76 Soweit Gemeinden oder Gemeindeverbände, Organe der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützige oder freie Wohnungsunternehmen, deren Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit außer Zweifel stehen, selbst Darlehnsnehmer sind, kann die Bank nach pflichtgemäßem Ermessen von dem Erfordernis der dinglichen Sicherstellung bis zur Auszahlung der zweiten Rate absehen. In besonders begründeten Ausnahmefällen kann auch die dingliche Sicherstellung des Landesdarlehns bis zur Auszahlung der Schlußrate zurückgestellt werden, namentlich dann, wenn andere gleichwertige Sicherheiten gestellt werden. Bei den gem. Nr. 29 betreuten Bauherren kann in gleicher Weise verfahren werden, wenn der Betreuer die Gewähr für die ordnungsmäßige Erfüllung der vom Bauherrn eingegangenen Verpflichtungen übernimmt.

77 Bei Gebäuden, die von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband als Bauträger errichtet werden und die zur Veräußerung bestimmt sind, kann die Bank, soweit die genannten Körperschaften Darlehnschuldner und Grundstückseigentümer / Erbbauberechtigte sind, auf die dingliche Sicherstellung des Landesdarlehns bis zur Übertragung der Bauten auf die demnächstigen Erwerber verzichten.

Anlage 1

Anlage 4

Anlage 5

78 Vor Auszahlung der zweiten Rate hat der Bauherr den Nachweis zu erbringen, daß das Gebäude bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt oder einer der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Versicherungsgesellschaft zum vollen Zeitwert (Ersatzwert) gegen Brandschaden versichert ist.

IV. Überwachung der Bauvorhaben

79 (1) Die Bewilligungsbehörde hat die ordnungsgemäße Durchführung der Bauvorhaben sowie die bestimmungsgemäße Verwendung der ausgezahlten Darlehensbeträge zu überwachen und kann jederzeit Einblick in alle Planungs- und Abrechnungsunterlagen nehmen, Auskünfte anfordern und örtliche Feststellungen treffen. Neben den hierfür in erster Linie verantwortlichen Bauherren/Betreuern hat sie dem Lande gegenüber dafür einzustehen, daß die Bauten ordnungsgemäß erstellt, genutzt und verwaltet und die bestehenden Bestimmungen beachtet werden.

(2) Sie kann sich hierbei sowie zur Vorbereitung der von ihr abzugebenden Bescheinigung über die sach- und fachgerechte Ausführung des Bauvorhabens (vgl. Nr. 74) — unbeschadet ihrer fortbestehenden Verantwortung gegenüber dem Lande — nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen der nachgeordneten Behörden und Dienststellen, insbesondere der Baugenehmigungsbehörden, bedienen, sofern diese die Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung dieser Aufgaben bieten. Dies ist u. a. zu bejahen, wenn der Leiter dieser Dienststelle in seiner Person oder der seines Vertreters die Voraussetzungen für den höheren technischen Verwaltungsdienst (Hochbau) erfüllen.

(3) Ergeben sich bei diesen Prüfungen Beanstandungen, so kann die weitere Auszahlung des Landesdarlehns bis zur Behebung der Mängel ausgesetzt werden.

V. Änderung und Widerruf des Bewilligungsbescheides

80 Ergeben sich nach der Bewilligung Änderungen in den Finanzierungsgrundlagen oder werden die Mittel aus anderen Gründen nicht in voller Höhe zur Deckung der Gesamtkosten benötigt oder ergibt die Schlußabrechnung gegenüber früheren Ansätzen eine Einsparung, so ist von der Bewilligungsbehörde ein Nachtragsbescheid zu erteilen und ggf. ein entsprechender Teil des Landesdarlehns vom Bauherrn zurückzuzahlen, ohne daß es einer Kündigung bedarf.

81 Hat der Bauherr in seinem Antrag oder den beigefügten Unterlagen für die Gewährung des Landesdarlehns unrichtige Angaben gemacht oder gegen diese Bestimmungen, die Bedingungen des Bewilligungsbescheides oder der Schuldurkunde / des Darlehnsvertrages verstoßen, so kann der Bewilligungsbescheid widerrufen werden. Der Bauherr ist in diesem Fall verpflichtet, das Darlehn, soweit es bereits ausgezahlt ist, sofort zurückzuzahlen.

VI. Schlußabrechnung und endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung

82 (1) Spätestens bis zum Ablauf von sechs Monaten vom Tage der Bezugsfertigkeit an hat der Bauherr / Betreuer über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die Bewilligungsbehörde bereitgehalten wird.

(2) Die Abrechnung muß alle für das Vorhaben entstandenen Auslagen in übersichtlicher Form nachweisen. Für alle Auslagen müssen ordnungsmäßige Rechnungs- und Zahlungsbelege vorhanden sein.

(3) Wird die Anzeige nicht innerhalb der vorgeschriebenen Frist erstattet, so kann das Landesdarlehn um den Betrag der letzten Rate gekürzt werden.

83 Gleichzeitig mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung ist, sofern sich gegenüber der mit dem Antrag eingereichten Wirtschaftlichkeitsberechnung Abweichungen ergeben haben, eine endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung der Bewilligungsbehörde vorzulegen. Auf Grund dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung wird der Zins- und Tilgungssatz für das Landesdarlehn endgültig festgesetzt.

D. Abgekürztes Verfahren

84 (1) Um den Bewilligungsvorgang so einfach wie möglich zu gestalten und zu beschleunigen, kann ein abgekürztes Verfahren angewendet werden.

(2) Voraussetzung hierfür ist, daß das Landesdarlehn 1000 DM je Wohnraum, höchstens aber 3000 DM je Wohnung — bei Eigenheimen einschließlich Einliegerwohnung höchstens 5000 DM — nicht überschreitet. Der Bauherr hat sich zu verpflichten, das Darlehn mit 3 v. H. einschl. Verwaltungskostenbeitrag zu verzinsen und mit 1 v. H. zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

(3) Im einzelnen gelten die vorstehenden Bestimmungen mit folgender Maßgabe:

- a) Die Einschaltung von Betreuern soll in der Regel nicht gefordert werden.
- b) Der Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach dem vorgeschriebenen Muster bedarf es nicht. Es ist jedoch zu prüfen, ob die Gesamtfinanzierung gesichert ist.
- c) Die zur Sicherung des Landesdarlehns einzutragende Hypothek darf über die Grenze von 60 v. H. der Gesamtherstellungskosten nicht hinausgehen.
- d) Das Landesdarlehn ist in einer Summe auszusahlen, nachdem die Sicherstellung erfolgt ist und die Bewilligungsbehörde die sach- und fachgerechte Fertigstellung der Wohnungen bescheinigt hat.
- e) Von der Aufstellung einer Schlußabrechnung kann abgesehen werden.

E. Schlichtwohnungen

85 (1) Zur Unterbringung von Personen, die nicht in der Lage sind, die nach Nrn. 31 und 32 vorgeschriebenen Mieten aufzubringen, können Schlichtwohnungen erstellt werden.

(2) Für die bauliche Gestaltung dieser Wohnungen werden regelmäßig Leitgrundrisse nebst besonderen Richtlinien herausgegeben.

(3) Die Bauvorhaben sollen in der Regel technisch und finanziell betreut werden.

(4) Für die Mieten und nachrangigen Landesdarlehen werden besondere Höchstsätze festgesetzt.

(5) Soweit es den Bauherren nicht möglich ist, eine erststellige Beleihung zu beschaffen, können zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung erststellige Landesdarlehen in Verbindung mit nachrangigen Landesdarlehen gewährt werden. Die erststelligen Landesdarlehen dürfen den Betrag nicht überschreiten, der von Realkreditinstituten für solche Bauten gegeben werden würde; sie sind mit dem marktüblichen Zinssatz zuzüglich 0,5 v. H. Verwaltungskostenbeitrag zu verzinsen und mit 1 v. H. zu tilgen. Die vorstehenden Bestimmungen über die nachrangigen Landesdarlehen finden daher auf die erststelligen Landesdarlehen keine Anwendung. Diese sind vielmehr wie Darlehen des Kapitalmarktes zu begeben.

(6) Der Bauherr hat sich zu verpflichten, die erststelligen Landesdarlehen abzulösen, sobald die Beschaffung erststelliger Hypotheken auf dem Kapitalmarkt möglich ist.

(7) Die Eigenleistung ist durch die Bereitstellung eines baureifen Grundstücks erbracht. Eine Abdeckung der Grunderwerbs- und Erschließungskosten aus Landesmitteln ist nur in besonderen Ausnahmefällen mit meiner Zustimmung zulässig.

F. Eigenheime

I. Begriff und Personenkreis

86 (1) Eigenheime sind Einfamilienhäuser, die der Eigenheimer mindestens zur Hälfte selbst bewohnt.

(2) Zweck der Förderung der Eigenheime nach diesen Bestimmungen ist vor allem, den breiteren Schichten des Volkes, namentlich den Flüchtlingen, Ausgebombten und sonstigen Besitzlosen, für die eine Kleinsiedlung nicht in Frage kommt, neben einer gesunden wohnlichen Unterbringung einen Anteil am Boden zu sichern und ihnen und ihren Familien auf einem eigenen Stück Land eine dauernd gesicherte Heimstatt zu geben.

(3) Als Eigenheimbewerber kommen solche Staatsbürger — in erster Reihe Familien — in Frage, welche die Voraussetzungen der Nr. 38 erfüllen und die sparsam und nicht nennenswert verschuldet sind.

II. Selbst- und Nachbarhilfe

87 (1) Damit die Eigenheimbewerber von Anfang an mit ihrem Heim und Hausgrundstück innerlich verbunden werden und zu der notwendigen Verbilligung der Eigenheime beitragen, sollen sie, soweit irgend möglich, im

Wege der Selbst- und Nachbarnhilfe bei der Eigenheimerrichtung nach Kräften mitarbeiten. Auf eine gute Organisation der Selbst- und Nachbarnhilfe sowie auf die Weckung der Eigeninitiative und des Sparwillens der Eigenheimbewerber ist Bedacht zu nehmen. Bauarten und Baustoffe, die sich für eine Einschaltung der Selbst- und Nachbarnhilfe besonders eignen, sind dabei zu bevorzugen.

(2) Bei dem Einbau von Einliegerwohnungen ist anzustreben, daß sich der Einlieger an der Selbst- und Nachbarnhilfe angemessen beteiligt.

(3) Bei der Auswahl der zu fördernden Vorhaben durch die Bewilligungsbehörden sollen solche Eigenheime bevorzugt werden, bei denen mindestens 15 v. H. der Gesamtherstellungskosten durch tätige Selbst- und Nachbarnhilfe eingebracht werden.

III. Grundstücksgrößen

88 Die Hausgrundstücke sollen regelmäßig 500 qm nicht übersteigen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Eigenheimbewerber bereits Eigentümer eines größeren Grundstücks ist, er aber nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen für die Kleinsiedlung nicht in Frage kommt und sich das Landesdarlehen durch die Mehrkosten für das größere Grundstück nicht erhöht.

IV. Belastungshöchstgrenze

89 Die laufende Belastung der zukünftigen Eigenheimer muß den Mietrichtsätzen entsprechen. Sie soll regelmäßig nicht höher sein als ein Viertel des voraussichtlich dauernd gesicherten baren Reineinkommens der Eigenheimfamilie aus Arbeit, Rentenbezügen und dergl. Bei der Prüfung ist dabei nicht von der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzten rechnerischen Last, sondern von den für den Eigenheimer tatsächlich entstehenden Aufwendungen auszugehen.

V. Übertragung zu Eigentum

90 (1) Bei Einschaltung von Bauträgern [d. h. solchen unter Nr. 27 b) bis d) genannten Körperschaften und Unternehmen, die zwar in eigenem Namen, aber treuhänderisch für einen Dritten die Errichtung von Eigenheimen vornehmen], sind diese verpflichtet, sofern der Eigenheimbewerber nicht schon von vornherein Eigentümer (Erbbauberechtigter) des Eigenheimgrundstücks ist, spätestens nach Ablauf von 6 Monaten von der Aufstellung der Schlußabrechnung an gerechnet, das Eigentum (Erbbaurecht) dem Eigenheimbewerber zu verschaffen, sofern dann noch die Voraussetzungen für die endgültige Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) vorliegen, der Eigenheimbewerber bis dahin die von ihm geforderte Eigenleistung (Selbst- und Nachbarnhilfe) erbracht hat, seinen sonstigen Verpflichtungen gegenüber dem Träger pünktlich nachgekommen ist und Haus und Grundstück bestimmungsmäßig genutzt hat. Bis zur endgültigen Übertragung hat der Träger das Hausgrundstück dem Eigenheimbewerber zur Nutzung (Miete bzw. Pacht) zu überlassen und ihm einen Anspruch auf Übertragung des Grundstücks zu Eigentum (Erbbaurecht) unter angemessener Anrechnung des Wertes der geleisteten Arbeit (Selbst- und Nachbarnhilfe) und eingebrachter, auf die Eigenleistung angerechneter Vermögenswerte einzuräumen. Der Nutzungsüberlassung und der endgültigen Übertragung sind Musterverträge zugrunde zu legen. Soweit der Träger nicht selbst Eigentümer der Grundstücke ist, und das Gelände sich auch nicht im Eigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts befindet, ist zugunsten des Eigenheimers der künftige bedingte Anspruch auf Übertragung des Eigentums oder Einräumung des Erbbaurechts durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zu sichern.

(2) Der Träger kann, wenn Bedenken gegen den Eigenheimbewerber, vor allem in bezug auf die pünktliche Erfüllung seiner Verpflichtungen, die ordnungsmäßige Instandhaltung und Nutzung des Eigenheimes u. ä. m. bestehen, die endgültige Übertragung um höchstens ein Jahr hinausschieben, wenn anzunehmen ist, daß bis dahin die Bedenken beseitigt sind. Der Träger kann darüber hinaus von der endgültigen Übertragung so lange absehen, bis der Eigenheimbewerber seine Eigenleistung erbracht hat.

VI. Schutz gegen spekulative Veräußerung

91 Zur Erhaltung des Eigenheims als Wohnheimstätte (Familienheimstätte), zur Sicherung einer ordnungsmäßigen Nutzung, Verhinderung gewinnsüchtiger Veräußerung, unwirtschaftlicher Teilung oder Belastung sowie

zum Schutz ordentlicher Eigenheimer gegen Zwangsvollstreckungen aus persönlichen Forderungen sind die mit Landesdarlehen geförderten Eigenheime grundsätzlich als Reichsheimstätte/Erbbauheimstätte auszulegen.

92 Die zuständigen Gemeinden bzw. Gemeindeverbände haben als Ausgeber aufzutreten, sofern in das Verfahren entweder keine Träger oder solche eingeschaltet sind, die nicht als Ausgeber von Reichsheimstätten/Erbbauheimstätten zugelassen sind (vgl. § 25 des Reichsheimstätten-gesetzes vom 10. Mai 1920 i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. November 1937 (RGBl. I S. 1921; vgl. auch Nr. 122 und die dort aufrechterhaltenen Nrn. 37 und 42 KSB). Sofern die Ausgabe als Reichsheimstätte/Erbbauheimstätte nicht tunlich erscheint, sind mindestens Sicherungen gem. den Bestimmungen unter Nr. 43 vorzusehen.

93 Gehört das Eigentum oder das Erbbaurecht an dem Eigenheimgrundstück der Familie des Eigenheimers bereits länger als drei Jahre, so kann auf Antrag von der Ausgabe der Stelle als Reichsheimstätte (Erbbauheimstätte) oder von den sonstigen Sicherungen abgesehen werden.

94 Alle zur Begründung von Reichsheimstätten erforderlichen Geschäfte und Verhandlungen sind gem. § 34 des RHG. von allen Gebühren und Steuern des Bundes, der Länder und sonstiger öffentlicher Körperschaften befreit. Die Gebühren- und Steuerfreiheit ist durch die zuständigen Behörden ohne weitere Nachprüfung zuzugestehen, wenn der Ausgeber versichert, daß der Antrag oder die Handlung zur Durchführung eines solchen Verfahrens erfolgt.

VII. Werkgeförderte Eigenheime

95 (1) Trägt ein wirtschaftliches Unternehmen oder eine ähnliche Einrichtung zur Errichtung von Eigenheimen für seine Betriebsangehörigen mit insgesamt mindestens 20 v. H. der Gesamtherstellungskosten in einer der Vorschrift unter Nr. 65 (2) entsprechenden Weise und gem. den Bedingungen der Nr. 65 (4) bei, so kann dieses aus der Reihe seiner Betriebsangehörigen solche Personen als Eigenheimbewerber vorschlagen, welche im übrigen die Voraussetzungen für eine Eigenheimförderung erfüllen.

(2) Das Eigentum (Erbbaurecht) an dem Eigenheim darf nicht von der Beschäftigung bei einem bestimmten Werk (Betrieb) abhängig gemacht werden. Wohl kann das Unternehmen verlangen, daß die Übertragung des Eigenheims zu Eigentum (Erbbaurecht) auf höchstens drei Jahre, von der Bezugsfertigkeit an gerechnet, hinausgeschoben wird.

(3) Bis zur Übertragung des Eigenheims zu Eigentum (Erbbaurecht) kann das Unternehmen von dem Träger verlangen, daß dieser den Kaufanwartschaftsvertrag und den Nutzungsvertrag — bei Kleinsiedlungen den entsprechenden Träger-Siedler-Vertrag — kündigt, wenn

a) der Eigenheimbewerber freiwillig seine Arbeitsstelle aufgibt,

b) ihm aus wichtigem Grunde wegen eigenen Verschuldens das Arbeitsverhältnis rechtswirksam gekündigt wird.

(4) Die Bestimmung im Abs. 3 findet keine Anwendung, wenn der Eigenheimbewerber zur Errichtung des Eigenheims mehr als 10 v. H. der Gesamtherstellungskosten in tätiger Selbst- und Nachbarnhilfe beigetragen hat.

(5) Nach der endgültigen Übertragung des Eigenheims sowie im Falle des Abs. 4 kann bei Vorliegen der vorerwähnten Kündigungsgründe eine Erhöhung des Zins- und Tilgungssatzes des Arbeitgeberdarlehens bis zur Höhe des marktüblichen Zins- und Tilgungssatzes insoweit zugelassen werden, als eine solche höhere Belastung nach dem Einkommen und der Gesamtwirtschaftslage des Eigenheimers für diesen noch tragbar erscheint.

G. Kleinsiedlungen

I. Begriff

96 Kleinsiedlungen sind nichtbäuerliche Nebenerwerbs-siedlungen, die nach Größe und Einrichtung dazu bestimmt sind, den zum Siedeln geeigneten Volkskreisen neben einer gesunden Wohnung auf eigenem Grund und Boden aus dem Wirtschaftsertrag der Siedlerstelle eine wichtige Ergänzung ihres sonstigen Einkommens zu gewähren und sie damit krisenfest zu machen. Daher ist die Kleinsiedlung auch die beste Heimstättenform vor allem für die sozial schwächeren Volkskreise.

II. Wesensmerkmale der Kleinsiedlung

97 Das Wesensmerkmal der Kleinsiedlung ist die vorwiegend gartenbaumäßig zu nutzende Landzulage, die weitgehend zur Selbstversorgung der Siedlerfamilie mit Gartenerzeugnissen und den Erträgen der Kleintierhaltung dienen soll. Hinreichende Grundstücksgröße, geeigneter und billiger Boden und eine gute wirtschaftliche Einrichtung der Stelle mit Wirtschaftsraum, Kleintierstall, Futterboden, möglichst Geräteschuppen (Wirtschaftsteil) sowie ausreichendem Kellerraum sind für die Kleinsiedlung unerlässlich, wenn ihr wirtschaftliches Ziel, die Besserung der Lebenshaltung der Siedler und die Stärkung ihrer Widerstandskraft in Krisenzeiten, erreicht werden soll.

III. Geltung der Eigenheimbestimmungen

98 Für die Kleinsiedlung gelten die vorstehenden Bestimmungen für das Eigenheim sinngemäß, soweit nicht nachstehend etwas anderes bestimmt ist.

IV. Siedlereignung und Siedlerauswahl

99 Als Siedler können zugelassen werden Angehörige aller Berufs- und Volksschichten, vorausgesetzt, daß sie und ihre Familien, insbesondere auch die Siedlerfrauen, neben der Erfüllung der sonstigen Voraussetzungen (vgl. Nr. 86 (3) bereit und in der Lage sind, die Siedlerstellen ordnungsmäßig zu bewirtschaften und für sie ein zusätzliches Einkommen aus der Siedlerwirtschaft noch eine Hebung ihrer wirtschaftlichen und sozialen Lage bedeutet.

100 (1) Siedlungsbewerber wenden sich an die für sie zuständige Gemeinde, welche eine Vorprüfung der Bewerber insbesondere auf ihre siedlerische und charakterliche Eignung vornimmt. Soweit eine Siedlerbewerberorganisation oder ein Zusammenschluß mehrerer solcher Verbände am Ort besteht, ist vorher möglichst ein von diesen zu benennender Vertreter gutachtlich zu hören. Falls der Siedler hiernach im Rahmen der durchführbaren Maßnahmen für die Siedlung in Frage kommt, hat die Gemeinde die für die weitere Beurteilung der Bewerber erforderlichen Angaben über Familienstand, Beruf, finanzielle und soziale Verhältnisse, soweit nicht schon vom Träger geschehen, in eine Siedlerliste nach vorgeschriebenem Muster aufzunehmen und diese an den Siedlungsträger weiterzuleiten.

(2) Die endgültige Auswahl der Siedler, besonders in geldlicher und wirtschaftlicher Hinsicht, ist Sache des für die Durchführung der Siedlung verantwortlichen Siedlungsträgers. Bei Meinungsverschiedenheit zwischen Gemeinde und Träger entscheidet die Bewilligungsbehörde.

(3) Bei der Prüfung der Siedlereignung und der Auswahl der Siedler sind strenge Maßstäbe anzulegen.

V. Siedlungsland

101 (1) Bei mittlerer Bodengüte und sonstigen günstigen Umständen ist regelmäßig (einschl. Pachtland) eine Fläche von 800 qm Nutzland (mithin eine Gesamtstellengröße von rund 1000 qm) zu fordern. Bei Schaf-, Ziegen- oder Schweinehaltung sind 1800 qm regelmäßig die richtige Gesamtstellengröße.

(2) Ausnahmsweise kann die Bewilligungsbehörde bei besonders guter Bodenbeschaffenheit oder bei sonstigen besonderen Gründen eine Herabsetzung der Gesamtstellengröße bis auf 600 qm (Eigenland) zulassen.

(3) Bei größeren Stellen (800 bis 1000 qm und mehr) ist eine Teilung der Siedlerstelle in Hausgrundstück (Stammstelle) und Zusatzland (Zupachtland) zulässig. Die Größe der Stammstelle muß auch in diesem Falle mindestens 600 qm (Eigenland) betragen.

102 (1) Auf die Ausweisung von Vorratsland zur späteren Vergrößerung der Siedlerstellen entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen und Verhältnissen der Siedler und ihrer Familien und die Bereitstellung von Weideland zur gemeinsamen Nutzung der Siedler ist von vornherein Bedacht zu nehmen. Pachtland als Zupachtland ist erforderlichenfalls in einer zu den Siedlerstellen günstigen Lage zu beschaffen und zu angemessenen Pachtpreisen langfristig (mindestens auf die Dauer von 12 Jahren) zur Verfügung zu stellen.

(2) Im ganzen sollen die Siedlerstellen nicht über 5000 qm groß sein.

103 Alle Abfall- und Dungstoffe müssen gesammelt und der Siedlerwirtschaft nutzbar gemacht werden. Eine Kanal-

anlage soll daher in der Regel nicht in Betracht gezogen werden, insoweit eine solche nicht nach den örtlichen Gegebenheiten zur Beseitigung der sonstigen Abwässer notwendig erscheint. Auf diese Verhältnisse ist bei der Auswahl des Siedlungsgeländes im Rahmen des Bebauungsplanes und des Gesamtkanalisationsnetzes der Gemeinde Rücksicht zu nehmen.

104 Über Eignung und Wert des Siedlungslandes, die erforderliche Stellengröße, die Möglichkeit der Beseitigung der Abwässer und der Verwertung der Abfallstoffe auf den Siedlungsgrundstücken ist erforderlichenfalls ein Sachverständigengutachten (Bodengutachten) einzuholen.

VI. Wirtschaftsteil

105 (1) Um eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Siedlerstelle zu gewährleisten, ist auf die Schaffung eines ausreichenden Wirtschaftsteiles besonders Bedacht zu nehmen. Dabei soll die Grundfläche des Wirtschaftsraumes und des Kleintierstalles mindestens je 8 qm betragen.

(2) Bei der Ertragsberechnung (vgl. Wirtschaftlichkeitsberechnung unter D Nr. 1a) bleibt die Wirtschaftsfläche außer Betracht.

106 Soweit die durch den Wirtschaftsteil entstehenden besonderen Kosten mit der unter Nrn. 45 ff. vorgesehenen Förderung nicht gedeckt werden können, darf aus Landesmitteln ein Zusatzdarlehn bis zu 1000 DM je Siedlerstelle gewährt werden, für welches im übrigen die Bedingungen für die Landesdarlehen gelten.

VII. Einrichtung der Siedlerstellen

107 Für die Planung des Gartenbaues und der Kleintierhaltung (Wirtschaftsplanung) sind Fachleute heranzuziehen. Ihre Pläne sollen vor allem Aufschluß geben über Maßnahmen zur Vorbereitung des Bodens, über Aufteilung und Bepflanzung der Gärten, Art und Größe des Tierbestandes und Ausgestaltung der Wirtschaftsanlagen.

108 (1) Für die erste nachhaltige Düngung des Landes und für die Beschaffung des Arbeitsgerätes, der Pflanzen und Samereien, der Obstbäume und -sträucher, der Kleintiere und der sonstigen zur Siedlerwirtschaft erforderlichen Einrichtungen mit Ausnahme der Anlagen, die zum Bau gehören (vgl. Wirtschaftlichkeitsberechnung unter B II 5), soll in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Mindestbetrag von 400 DM eingesetzt werden.

(2) Bis zur Höhe dieses Betrages kann ein besonderer Einrichtungszuschuß aus Mitteln des Landes gewährt werden.

VIII. Siedlungsträger

109 Bei Kleinsiedlungen ist grundsätzlich die Einschaltung eines Siedlungsträgers zu fordern.

110 Soweit gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen schon bisher wenigstens als mittelbare Siedlungsträger aufgetreten sind und die Errichtung von mindestens 50 mit öffentlichen Mitteln oder durch Anerkennung geförderten Siedlerstellen ohne wesentliche Beanstandungen durchgeführt haben, können diese zukünftig von den Bewilligungsbehörden gleichberechtigt mit den bereits als unmittelbare Siedlungsträger anerkannten Unternehmen als Siedlungsträger zugelassen werden.

111 Anderen Unternehmen, auch privaten, die sich nicht nur einmalig auf dem Siedlungsgebiet betätigen wollen, kann, wenn sie die Voraussetzungen der Bestimmungen unter Nr. 27 (2) und Nr. 29 (2) erfüllen, ebenfalls die Trägerschaft übertragen werden. Sofern es sich bei den neu auftretenden Siedlungsträgern um auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungsbaues noch völlig unerfahrene Unternehmen handelt, sollen sie sich regelmäßig zunächst von einem bereits zugelassenen Siedlungsträger betreuen lassen. In erster Reihe kommen hierfür die als Organe der staatlichen Wohnungspolitik anerkannten beiden Heimstätten in Frage.

112 Die Bestimmungen in Nr. 111 können auch dann zur Anwendung kommen, wenn ein Siedlungsträger nachträglich zu erheblichen Beanstandungen Anlaß gibt oder seine finanzielle und fachliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nicht mehr hinreichend gewährleistet erscheint.

113 Die Träger sind verpflichtet:

a) mit der Bank und mit den Siedlern die vorgeschriebenen Verträge abzuschließen,

- b) die Einhaltung der Verträge durch die Siedler zu überwachen, ggf. die danach sich ergebenden Rechte (Heimfallanspruch, Vorkaufs-, Wiederkaufs-, Ankaufsrecht usw.) wahrzunehmen, die Zins- und Tilgungsbeträge der landesverbürgten Darlehen und der Landesdarlehen sowie auf Wunsch der Geldgeber und nach näherer Vereinbarung mit ihnen auch die Zins- und Tilgungsbeträge der sonstigen Darlehen einzuziehen und an die Gläubiger abzuführen sowie für die Betreuung der Siedler Sorge zu tragen.

IX. Schulung und Wirtschaftsberatung der Siedler

114 Zur Sicherung des siedlerischen Erfolges der Kleinsiedlung ist eine sorgfältige fachliche Schulung und Wirtschaftsberatung der Kleinsiedler erforderlich. Um ihnen diese zu vermitteln, sollen sie angehalten werden, sich von einer anerkannten Siedlervereinigung betreuen zu lassen.

X. Eigensiedler

115 (1) Siedlungsbewerber, die spätestens im Zeitpunkt der Antragstellung Eigentümer eines geeigneten Siedlungsgrundstücks sind, oder über ein Erbbaurecht an einem solchen Grundstück von der unter Nr. 9 bestimmten Dauer verfügen, können als Eigensiedler gefördert werden, wenn sie im übrigen die Voraussetzungen für eine Förderung als Kleinsiedler erfüllen und ihre siedlerische Eignung außer Zweifel steht.

(2) Unter den gleichen Voraussetzungen können ausnahmsweise namentlich in Fällen, in denen die Siedlungsbewerber das Siedlungsgrundstück schon längere Zeit gartenmäßig nutzen, auch anderen Siedlungsbewerbern ihre Siedlungsgrundstücke sogleich zu Eigentum (Erbbaurecht) übertragen, die Siedler also von vornherein als Eigensiedler angesetzt werden, soweit dadurch nicht eine Verzögerung des Baubeginns und der Auszahlung der Landesdarlehen zu befürchten steht.

116 In den Fällen der Nr. 115 (1) und (2) ist der Siedler selbst Bauherr und Darlehnsnehmer. Die Verpflichtung des Trägers beschränkt sich auf die gewissenhafte Betreuung des Siedlungsvorhabens bis zur Bezugsfertigkeit der Stelle.

117 Soweit ein zugleich als Ausgeber von Reichsheimstätten zugelassener Siedlungsträger die Ausgabe der Kleinsiedlung als Reichsheimstätte (Erbbausiedlung) vornimmt, kann ihm dafür von der Bewilligungsbehörde eine angemessene Verwaltungsgebühr zugewilligt werden, wenn er nicht bereits eine solche erhält.

118 Im übrigen sind Eigensiedlern bei der Durchführung ihrer Siedlungsvorhaben alle vertretbaren Erleichterungen zu gewähren. Erscheint die ordnungsmäßige Planung des Gartenbaues und der Tierhaltung auch ohne Mitwirkung besonderer Sachverständiger gewährleistet, kann von der Einhaltung der Vorschriften unter Nrn. 107 und 114 abgesehen werden.

H. Übergangs- und Schlußbestimmungen

119 Abweichungen von zwingenden Bestimmungen bedürfen meiner Zustimmung.

120 (1) Die vorstehenden Bestimmungen finden auf alle nach dem 31. Dezember 1950 bei den Bewilligungsbehörden eingereichten Anträge Anwendung.

(2) Auf vor dem 1. Januar 1951 eingereichte Anträge können diese Bestimmungen angewendet werden, soweit nicht die Bewilligung des beantragten Darlehns aus vor dem 1. Januar 1951 bereitgestellten Mitteln erfolgt. Voraussetzung ist ferner, daß die Bewilligungsbehörde die Umstellung des Antrages für sachdienlich erachtet oder, sofern es sich um einen nach Inkrafttreten des 1. WBG des Bundes (27. April 1950) gestellten Antrag handelt, der Bauherr innerhalb eines Monats nach Veröffentlichung dieser Bestimmungen im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen die Umstellung beantragt. Den Bauherren ist diese Möglichkeit in geeigneter Weise bekanntzugeben.

(3) Soweit in den Fällen des Abs. (2) die erneute Einreichung des Antrages erforderlich ist, hat die Bewilligungsbehörde den Antragstellern hierfür eine angemessene Frist zu setzen. Wird diese eingehalten, so behält der Antrag seinen ursprünglichen zeitlichen Rang.

(4) Die Bewilligungsbehörde kann in den Fällen des Abs. (2) die Bearbeitung der Anträge auf Grund der früher eingereichten Formblätter und sonstigen Unterlagen vornehmen, soweit dies möglich und im Interesse einer beschleunigten Durchführung des Bewilligungsverfahrens zweckdienlich ist.

121 Mit dem Inkrafttreten der vorstehenden Bestimmungen werden gleichzeitig die nachstehenden Bestimmungen gegenstandslos mit der Maßgabe, daß sie künftig nur noch für die Abwicklung der nach ihnen bewilligten Landesdarlehen anzuwenden sind:

1. Bestimmungen über die Übergangsbeihilfe für Kleinwohnungsbau — Erlasse vom 27. 9. 1948 — III C 2 (50), Tgb.-Nr. 8333/48 — und vom 27. 12. 1948 — III C 2 (52), Tgb.-Nr. 10 648/48,
2. Bestimmungen über die Förderung von Volkswohnungen — Erlaß vom 9. 5. 1949 (MBL. NW. Nr. 49 S. 574 ff.),
3. Bestimmungen über die Fertigstellung von vor der Währungsreform begonnenen Kleinwohnungsbauten — Erlaß vom 31. 12. 1949 (MBL. NW. Nr. 21 S. 196 ff.),
4. Regelung über den Beginn der Verzinsung und Tilgung der allgemeinen Wohnungsbau- und Kleinsiedlungsdarlehen — Erlaß vom 27. 4. 1950 (III B 6 — 317.1 [53/29], Tgb.-Nr. 966 50),
5. Bestimmungen über die Gewährung von Landesdarlehen für Kleinwohnungsbauten — Erlaß vom 16. 5. 1950 — (MBL. NW. Nr. 46 S. 524 ff.),
6. Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen (Neubau) — Erlaß vom 1. 6. 1950 (III B 4 353.3 [61], Tgb.-Nr. 3319/50),
7. Regelung über Verfahrenserleichterungen zur KSB — Zusatzregelung — Erlaß vom 18. 7. 1949 Abschn. II und III (MBL. NW. Nr. 59 S. 731 ff.),
8. Förderung der Kleinsiedlungen, hier: Leistung einer Abschlagszahlung von 30 v. H. des Landesdarlehens — Erlaß vom 19. 12. 1949 (MBL. NW. Nr. 105 S. 1169).

122 Mit der gleichen Maßgabe werden die Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung vom 14. September 1937/23. Dezember 1938 (KSB) sowie meine Zusatzregelung vom 23. März 1949 (MBL. NW. Nr. 30 S. 313 ff.) gegenstandslos mit Ausnahme der nachstehenden Rechtsvorschriften der KSB:

Nr. 11 Abs. 7 über die Befugnis zur Erteilung von Ausnahmen oder Befreiungen von bauaufsichtlichen Vorschriften,

Nr. 24 Abs. 5 und Nr. 42 Abs. 2 Satz 3 über die Verpflichtung der Gemeinden oder Gemeindeverbände zur hilfsweisen Übernahme der Trägerpflichten,

Nr. 26 Abs. 1 Satz 2 und 31, Abs. 2 über die Vereinfachung der Anzeige und der Unbedenklichkeitsklärung von Siedlungsvorhaben nach der Durchführungsverordnung zum Gesetz über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 5. Juli 1934 (RGBl. I S. 582)/23. Oktober 1935 (RGBl. I S. 1253),

Nr. 28 Abs. 2a über die Übertragung der Befugnisse nach der 3. Notverordnung und der Behebungsverordnung auf die Bewilligungsbehörden,

Nr. 28 Abs. 2b und 31 Abs. 2 i.V. mit Nr. 43—45 über die Befugnis der Bewilligungsbehörden zur Anerkennung von Siedlungsvorhaben als Kleinsiedlungen,

Nr. 37 Abs. 2 und 42 Abs. 1 Satz 3 über die Verpflichtung der Gemeinden und Gemeindeverbände zur Ausgabe von Kleinsiedlungen als Reichsheimstätte,

Nr. 39 über die Befreiung der Kleinsiedlung von Gebühren und Steuern.

123 Für die Förderung von Landarbeiter- und Handwerkersiedlungen im Rahmen der Kleinsiedlung gilt meine Sonderregelung vom 8. August 1949 (MinBl. Nr. 66 S. 895) weiterhin mit der Maßgabe, daß an Stelle der dort angeführten Kleinsiedlungsbestimmungen und der Zusatzregelung vorstehende Bestimmungen treten.

Düsseldorf, den 25. Januar 1951.

Der Minister für Wiederaufbau
des Landes Nordrhein-Westfalen:

Dr. Schmidt.

Antrag¹⁾

Anlage 1

1. auf Bewilligung von Landesdarlehen — für Kleinwohnungen und Kleinsiedlungen (Einrichtungskostenzuschüssen bei Kleinsiedlungen*),

2. auf Übernahme von Landesbürgschaften*).

Für die Errichtung von

*)..... Miethäusern/Gemeinschaftsheimen mit Geschossen und Wohnungen/..... Bettplätzen

*)..... Eigenheimen mit Einliegerwohnung ohne Einliegerwohnung

*)..... Kleinsiedlerstellen mit Einliegerwohnung ohne Einliegerwohnung

in: Kreis
(Ort) (Straße)

wird beantragt:

I. die Bewilligung von Landesdarlehen

a) für²⁾ je DM = DM

für²⁾ je DM = DM

für²⁾ je DM = DM

für²⁾ je DM = DM

Landesdarlehen insgesamt DM

b)³⁾ DM

..... DM

II.) die Übernahme der Landesbürgschaft für

a) Darlehen d.

von je DM = DM

b) Darlehen d.

von je DM = DM

Landesbürgschaften insgesamt DM

Bauherr:

(Name und Beruf)

(Anschrift)

Betreuer/Träger:

(Firma und Anschrift)

Eigentümer de... Baugrundstück.../Erbbauberechtigter:

(Name und Anschrift)

Der Erwerb des Grundstücks ist gesichert durch:

Laufzeit des Erbbaurechts bis zum

An de... Grundstück(en) soll zugunsten de... ..

..... ein Vor- und Ankaufsrecht⁴⁾ — Heimfallanspruch

als Inhalt des Erbbaurechts⁴⁾ — eingetragen werden. Als

vor- und ankaufsberechtigt ist vor-

gesehen. Das/Die Eigenheim(e) — Kleinsiedlerstelle(n) —

soll — sollen — zu Eigentum — Erbbaurecht — übertragen

werden und als Reichsheimstätte⁴⁾ — Erbbauheimstätte⁴⁾

ausgegeben werden. Als Ausgeber ist vorgesehen.

Voraussichtlicher Baubeginn:

Voraussichtliche Dauer der Bauzeit:

Beabsichtigte Nutzung der Wohnungen:

(1) Geschädigte i. S. des Soforthilfegesetzes

(Heimatvertriebene, Kriegssachgeschädigte,

pol. Verfolgte, Besatzungsverdrängte) Whg.

davon für

bereits ansäss. Heimatvertr. Whg.

umzusiedelnde Heimatvertr. Whg.

(2) Sonstige Whg.

davon Whg.

a) Kinderreiche Whg.

b) Wohnungsuchende, die einen Fin.Beitrag

gem. § 22 Abs. 3 od. 5 WBG. leisten Whg.

insgesamt Whg.

Bemerkungen (z. B. Begründung besonderer Dringlichkeit f. d. Wirtschaft):

Ich — Wir — erkläre(n), daß das Einkommen des — der — Nutzungsberechtigten, für den — die — das — die Mietwohnung(en) — Eigenheim(e) — Kleinsiedlerstelle(n) vorgesehen ist — sind —, die Arbeitsverdienstgrenze der Sozialversicherungspflicht nicht übersteigt und verpflichte(n) mich — uns —, d. mit den hiermit beantragten öffentlichen Mitteln geförderte(n) Wohnung(en) — Eigenheim(e) — Kleinsiedlung(en) — nach Maßgabe der „Bestimmungen über die Förderung des Wohnungsneubaues (NBB)“ vom 25. 1. 1951 zu verwalten. Ich — Wir — erkläre(n) ferner, daß weder der — die — Antragsteller, noch der — die Bauherr(en), noch der — die — derzeitige(n) Eigentümer des — der — Baugrundstücke(s) den Beschränkungen der Gesetze Nr. 52 und 53 des Kontrollrats, der Allgemeinen Verfügung Nr. 10 und des Gesetzes Nr. 59 der Militärregierung unterliegt(en) und daß die vorstehend gemachten Angaben richtig sind.

(Im Fall der Einschaltung eines Betreuers:)

Wir verpflichten uns, die „Bestimmungen über die Förderung des Wohnungsneubaues (Kleinwohnungen und Kleinsiedlungen) im Lande Nordrhein-Westfalen“ des Ministers für Wiederaufbau vom 25. Januar 1951 sowie die Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides zu beachten und das beantragte Landesdarlehen nur für dieses Bauvorhaben zu verwenden.

Die nachstehend aufgeführten Unterlagen sind beigelegt.

....., den 195...

(Unterschr. des Bauherrn/Trägers/Betreuers)

Anlagen: ¹⁾

1. Bauantrag mit den erforderlichen Bauvorlagen (Entwurfszeichnungen 1:100) — die statische Berechnung kann später nachgereicht werden — mit Vorprüfungsvermerk der zuständigen Baugenehmigungsbehörde sowie Bebauungsplan (Lageplan), bei größeren Wohnsiedlungen (regelmäßig anzunehmen bei mehr als 25 Hausgrundstücken) auch ein Ortsplan, aus dem die Lage des Baugeländes zu den hauptsächlichen Industrien sowie zu den Schulen, Kirchen, Verkehrsanlagen usw. ersichtlich ist und die Baubeschreibung. (Bei der Kleinsiedlung sind in der Baubeschreibung neben den sonstigen Erläuterungen Angaben über Grundwasserverhältnisse und Art der Be- und Entwässerung zu machen.)

2. Berechnung des umbauten Raumes (DIN 277).

3. Berechnung der Wohnfläche nach Räumen getrennt (ggf. auch der Wirtschaftsfläche) — bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen auch getrennt nach Haupt- und Einliegerwohnung.

4. Wirtschaftlichkeitsberechnung.

5. Nachweis über das Vorhandensein der Fremdmittel und Eigenleistung.

6. Unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift sowie ggf. Katasterhandzeichnungen und Liegenschaftsbuchauszug.

7. Bescheinigung über die Höhe der Anliegerbeiträge.

8. Siedlerliste (nur bei Kleinsiedlungen).

¹⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen bzw. nicht auszufüllen.

²⁾ Der Antrag und die Anlagen 4 und 8 sind in je fünffacher, die Anlage 1 in dreifacher, die Anlage 2 und 3 in zweifacher, die Anlagen 6 und 7 in einfacher Ausfertigung vorzulegen. Falls Bauvorhaben mit verschiedenen Haustypen und verschiedenen Baukosten eine unterschiedliche Finanzierung bedingen, ist jeweils ein besonderer Antrag mit den dazugehörigen Anlagen einzureichen. Außer diesen Unterlagen ist der Bewilligungsbehörde auf Verlangen eine Kostenzusammenstellung oder ein Kostenanschlag mit Vordersätzen einzureichen.

³⁾ Hier sind die für die Förderung mit Landesmitteln vorgesehenen Wohnungs-Einheiten (Mietwohnungen — Eigenheime — Kleinsiedlerstellen) einzusetzen.

⁴⁾ Bei Kleinsiedlungen sind hierunter die für die Ersteinrichtung der Siedlerstellen zu beantragenden Zuschüsse je Stelle und insgesamt einzusetzen und mit der Summe der Landesdarlehen zu addieren.

⁵⁾ Falls das/die Grundstück(e) bereits länger als drei Jahre im Eigentum — Erbbaurecht — des Eigenheimers — Eigensiedlers — oder dessen Familie steht(en), kann Verzicht auf die vorerwähnten Sicherungen beantragt werden.

Wirtschaftlichkeitsberechnung

(Grundstücks- und Gebäudebeschreibung, Gliederung der Gesamtherstellungskosten, Finanzierungsplan und Ermittlung der Aufwendungen, Ertragsberechnung, Gegenüberstellung)

A. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Lage des Grundstücks: Gemeinde
Ortsklasse Straße
eingetragen im Grundbuch*)/Erbbaugrundbuch*) von
..... des Amtsgerichts in

Band Blatt Flur Parzelle
Band Blatt Flur Parzelle
Band Blatt Flur Parzelle
Band Blatt Flur Parzelle

Größe des Grundstücks:

Gesamtfläche ohne Straßenland qm
bei Eigenheimen*) und Kleinsiedlungen*):
durchschnittl. Größe der Hausgrundstücke qm
Mindestgröße eines Hausgrundstücks qm
bei Kleinsiedlungen:
Zupachtland je Stelle qm
Pachtpreis des Zupachtlandes je qm DM

Art und Umfang der Gebäude (Wirtschaftseinheit)

1. Wohngebäude:

Zahl	Art ¹⁾	Voll- geschosse	Dachgesch. ausgebaut %	Bebaute Fläche qm	Wohn- fläche ²⁾ qm	Wirtsch. Fl.* Gewerbl. gen. Fl.* qm

2. Nebengebäude:³⁾

Die Häuser*)/Wohnungen*) sollen vermietet*)/veräußert*) werden; die Grundstücke stehen bereits im Eigentum*)/Erbbaurecht*) des Bauherrn.

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen.

B. Gliederung der Gesamtherstellungskosten

(DIN 276, Ausgabe August 1943)

I. Kosten des Baugrundstücks⁴⁾

1. Bodenwert und Erwerbskosten

a) Wert des Grundstücks⁵⁾
je qm DM = DM
(Erbbauzins
je qm DM)

b) Grundstücksnebenkosten⁶⁾ DM DM
(Grundstückspreis je qm
rohen Landes DM)

2. Erschließungskosten (Baureifmachung)

a) Abfindungen und Entschädigungen⁷⁾ DM
b) Kosten der Freimachung⁸⁾ DM
c) Anliegerleistungen, Beiträge zu öffentlichen Versorgungsleitungen usw.⁹⁾ DM

d) einmalige Abgaben neb. d. Anliegerleistungen¹⁰⁾ DM DM

Die Kosten des Baugrundstücks betragen mithin (B I 1 und 2) DM

(Grundstückspreis je qm
baureifen Landes DM)

II. Baukosten⁴⁾

1. Kosten der Gebäude

a) Wohngebäude
..... cbm¹¹⁾ DM/cbm¹²⁾ DM
Wirtschafts- und Nebengebäude
..... cbm¹¹⁾ DM/cbm¹²⁾ DM

b) Besonders zu veranschlagende Bauausführungen und Bauteile¹³⁾ DM DM

2. Kosten der Außenanlagen

a) Bauleistungen für Anlagen außerhalb der Gebäude¹⁴⁾ DM

b) Sonstige Nebenleistungen für die Bauausführung außerhalb der Gebäude DM DM

3. Baunebenkosten

a) Architektenleistungen¹⁵⁾ DM
b) Verwaltungsleistungen¹⁶⁾ DM
c) Behördenleistungen¹⁷⁾ DM

d) Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Mittel für die Bauausführung¹⁸⁾ DM

c) Sonstige Nebenkosten¹⁹⁾ DM DM

4. Kosten besonderer Betriebs-einrichtungen²⁰⁾ DM5. Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen²¹⁾ DM

Die Baukosten betragen (B II 1 bis 5): DM

Gesamtherstellungskosten:

I. Kosten des Baugrundstücks DM

II. Baukosten DM
insgesamt: DM

(Beleihungswert/Bürgschaftsgrenze²²⁾ DM

b) Mieterträge aus gewerblich genutzten Räumen

Zahl der Räume	Art der Nutzung	Lage der Räume	Nutzfläche qm	Festzusetzende Miete je qm ¹⁾	monatliche Miete DM	jährliche Miete DM
Summe der Fläche der gewerblich genutzten Räume				monatliche Mieterträge aus den gewerblich genutzten Räumen		jährliche Mieterträge
Ertragbringende Fläche (Wohn- und Wirtschaftsfläche plus Fläche der gewerblich genutzten Räume)				Summe der gesamten monatlichen Mieterträge		
Summe der jährlichen Mieterträge						
Summe der jährlichen Erträge						

2. Umlagen, Vergütungen und Zuschläge⁴²⁾

E. Gegenüberstellung

Erträge:	 DM
Aufwendungen:	 DM
mithin Überschuß*)/Fehlbetrag*)	 DM

F. Antrag auf Senkung*)/Erlaß*) der Zinsen für das Landesdarlehn

*) Zum Ausgleich des sich ergebenden Fehlbetrages wird beantragt, den Zinssatz für das Landesdarlehn (unter C eingesetzt mit 4,5 v. H.) zunächst auf v. H. zu senken.

Der Ermittlung liegt nachstehende Berechnungsformel zugrunde:

$$\frac{(\text{Zinsen Ld.-Darl.}) \text{ minus Fehlbetrag} \times 100}{\text{Betrag d. Ld.-Darlehns}} = \text{Prozentwert der Verzinsung für das Landesdarlehn (abgerundet auf volle } \frac{1}{10} \text{ v. H.)}$$

....., den

(Unterschrift des Bauherrn/Trägers/Betreuers)

Geprüft und festgestellt:

Bemerkungen:

den

(Bewilligungsbehörde)

(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Vorbemerkung:

Den Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung liegen die Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neu geschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung — BVO) und die Verordnung über die Miethöhe für neu geschaffenen Wohnraum (Mietenverordnung — MVO) vom 20. November 1950 (BGBl. Nr. 48) zugrunde.

In dem Vordruck sind die Aufwendungen und Erträge für die Wirtschaftseinheit zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit der Wohnungen und damit der Möglichkeit der Verzinsung und Tilgung des Landesdarlehns gegenüberzustellen.

- Wirtschaftseinheit ist das Gebäude, das den durch Neubau geschaffenen Wohnraum enthält nebst den etwa dazugehörigen Nebengebäuden, Anlagen, Einrichtungen sowie das Baugrundstück. Es kann auch eine Mehrheit solcher Gebäude als Wirtschaftseinheit angesehen werden, wenn die Gebäude demselben Eigentümer gehören, im örtlichen Zusammenhang stehen und ihrer Errichtung ein einheitlicher Finanzierungsplan zugrunde liegt.

Zu Abschnitt A:

- 1) Angabe, ob Mietwohnungen — Eigenheime — Kleinsiedlungen.
- 2) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören. Im übrigen ist für die Berechnung der Wohnfläche der Durchführungsbeschluss des Ministers für Wiederaufbau vom 20. Januar 1951 (MBI. NW. Nr. 00 S. 00) betr. Wohnflächenberechnung im sozialen Wohnungsbau zur Berechnungsverordnung (Teil III) zugrunde zu legen.
- 3) Als Nebengebäude gelten und sind besonders zu bezeichnen solche Gebäude oder Gebäudeteile, die in Beziehung zu den Wohngebäuden stehen (z. B. Kleintierställe mit oder ohne Wirtschaftsraum, gemeinschaftl. Waschküchen, Garagen usw.), sofern sie als selbstständige Baukörper errichtet oder als Anbau an das Wohngebäude angegliedert sind.

Zu Abschnitt B:

- 4) Ansätze für die Bau- und Erschließungskosten sind nur in Höhe der Kosten einzusetzen, wie sie tatsächlich entstehen und nach gewissenhafter Abwägung aller Umstände bei wirtschaftlicher Bauausführung und ordnungsmäßiger Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Die Sach- und Arbeitsleistung des Bauherrn, eines Mieters oder eines Dritten darf höchstens mit dem hierdurch ersparten Betrage angerechnet werden.
Bei der Bestellung von Erbbaurechten können Erschließungskosten berücksichtigt werden, sofern der Erbbauberechtigte sie übernimmt.
- 5) Bodenwert ist der derzeitige Wert des Grundstücks, der sich aus seiner Größe und Lage ergibt. Regelmäßig wird von dem im Kaufvertrag vereinbarten Preis auszugehen sein, den die für Grundstücke bestehenden Preisvorschriften zulassen. Liegt ein Kaufvertrag nicht vor oder ist der Kaufpreis aus einem früheren Kaufvertrag nicht zu ermitteln, so ist der Bodenwert anhand vergleichbarer Grundstücke festzustellen.
Bei Erbbaurechten ist kein Bodenwert einzusetzen.
- 6) Grundstücksnebenkosten sind alle neben dem Kaufpreis durch den Erwerb des Grundstücks entstehenden Kosten, wie Gerichts-, Notar-, Maklergebühren, Steuern und Vermessungskosten sowie die Kosten der Bodenuntersuchung zur Beurteilung des Grundstückswertes. Dabei ist zu beachten, daß alle Geschäfte und Verhandlungen zur Durchführung von Reichheimstätten und Kleinsiedlungen von allen Gebühren (nicht baren Auslagen) und Steuern des Bundes, der Länder und sonstiger öffentlicher Körperschaften befreit sind.
- 7) Abfindungen und Entschädigungen an Pächter, Mieter oder sonstige Dritte zur Erlangung der freien Verfügung über das Grundstück.
- 8) Freimachung des Grundstücks z. B. durch Abholzung, Rodung, Abbrüche, Entrümmerung und dgl.
- 9) Beiträge zu den Herstellungskosten der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Entwässerung, Beiträge zu öffentlichen Versorgungsleitungen, Kosten der Herstellung sonstiger Verkehrsflächen (z. B. Privatstraßen).
- 10) Einmalige Abgaben neben den Anliegerbeiträgen z. B. Bauabgaben, Ansiedlungsgebühren und -leistungen.
- 11) Für die Ermittlung des umbauten Raumes ist das DIN-Blatt 277 (Ausgabe November 1950) zugrunde zu legen.
- 12) Als Raummeterpreis ist höchstens der Preis einzusetzen, der bei sorgfältiger Ausnutzung aller zur Senkung der Baukosten geeigneten Faktoren erreichbar erscheint.
- 13) Bei den Kosten für besonders zu veranschlagende Bauausführungen und Bauteile handelt es sich um solche, die von der Berechnung des umbauten Raumes nicht erfaßt werden (vgl. DIN 277, Abs. 1. 4).
- 14) Hierzu gehören u. a. Hausanschlüsse an das öffentliche Versorgungs- und Entwässerungsnetz, ggf. Herstellung von Brunnen, Sickergruben, Abortgruben, Einfriedigungen, Hof- und Wegebefestigungen auf dem Baugrundstück (vgl. DIN 276 B II a und b).

15) Architektenleistung: Kosten für Planung, Bauausschreibung, Bauleitung, Bauüberwachung, Bauabrechnung (auch wenn sie von Betreuungsstellen [Trägern] durchgeführt werden) (vgl. DIN 276 III a).

16) Verwaltungsleistungen sind die den Bauherren/Trägern durch den Bau unmittelbar und mittelbar verursachten besonderen und allgemeinen Verwaltungsarbeiten ggf. einschl. der Gebühren bei Ausgabe von Heimstätten, Eigentumsübertragung bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen. Falls von Betreuungsstellen/Trägern auch die Architektenleistungen übernommen werden, können die Kosten für Architekten- und Verwaltungsleistungen als Regiekosten zusammengefaßt werden.

Soweit Gemeinden (Gemeindeverbände) als Träger oder Betreuer auftreten, kommt höchstens die Erstattung tatsächlich entstandener bärer Auslagen in Betracht.

17) Gebühren für bauaufsichtliche Genehmigung oder dgl. (vgl. DIN 276 III b).

18) Bauzinsen, Bürgschaftsgebühren, Disagio, Zwischenkreditzinsen usw. (vgl. DIN 276 III d). Eine Verzinsung der vom Bauherrn während der Bauzeit zur Zwischenfinanzierung bereitgestellten eigenen Mittel darf höchstens mit dem marktüblichen Zinssatz für erststellende Hypotheken angesetzt werden.

19) Bauversicherung während der Bauzeit oder dgl. (vgl. DIN 276 e).

20) Vgl. DIN 276 C.

21) Hier sind vor allem bei Kleinsiedlungen die Kosten für die Einrichtung der Siedlerstellen anzugeben (vgl. im übrigen DIN 276 D).

22) Bei Beantragung einer Landesbürgschaft ist hier ggf. der von dem Kreditinstitut ermittelte Dauerleihungswert einzusetzen. Da der Erbbauzins eine Belastung bildet, ist er dabei mit dem 25fachen des jährlichen Betrages in Ansatz zu bringen, sofern er dem zu verbürgenden Darlehn im Range vorgehen soll.

Zu Abschnitt C:

23) Aufwendungen sind die laufend entstehenden Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten.

24) Kapitalkosten sind die sich aus der Inanspruchnahme der im Finanzierungsplan ausgewiesenen Mittel nachhaltig ergebenden Kosten, insbesondere die Zinsen (Zinsen für Fremdmittel, laufende Kosten, die aus Bürgschaften entstehen, Zinsen für gestundete öffentliche Lasten des Grundstücks, Erbbauzinsen, sonstige wiederkehrende Leistungen, Zinsen für Eigenleistungen). Kapitalkosten dürfen, soweit nichts anderes bestimmt, in der vereinbarten Höhe, höchstens jedoch mit dem tatsächlich zu entrichtenden Betrag angesetzt werden; maßgebend ist der Zinsbetrag (Rentenbetrag) der ersten Jahresleistung.

25) Tilgungsbeträge sind keine Kapitalkosten. Sie sind grundsätzlich aus dem als Abschreibung angesetzten Betrag zu decken. Ausnahmsweise darf ein Tilgungsbetrag für ein unter Inanspruchnahme der Steuervergünstigung nach § 7c des Einkommensteuergesetzes gewährtes unverzinsliches Darlehen angesetzt werden, soweit die vereinbarten Tilgungsbedingungen es erfordern, insbesondere die Tilgungsbeträge aus der Abschreibung und den Zinsen der Eigenleistung nicht gedeckt werden können. Diese Beträge sind gesondert zu ermitteln und den Kapitalkosten am Schluß des Finanzierungsplanes zuzuschreiben.

Das gleiche gilt für nach § 7c des Einkommensteuergesetzes steuervergünstigte unverzinsliche Darlehen, die von oder zugunsten von Mietern, sowie Darlehen, die als Finanzierungshilfen gem. der Weisung des Hauptamtes für Soforthilfe vom 6. November 1950 (Bundesanzeiger Nr. 224 vom 18. November 1950) hergegeben werden.

Die Tilgungsbeträge sind zum Vergleich mit der Abschreibung nur nachrichtlich einzusetzen, und zwar mit dem Betrage, der sich aus den vertraglich vereinbarten Tilgungssätzen ergibt. Ein sich ggf. ergebender Mehrbetrag an Tilgungen gegenüber der Abschreibung wird — soweit es sich um Tilgungsbeträge aus steuervergünstigten zinslosen Darlehen oder aus den Finanzierungshilfen des Hauptamtes für Soforthilfe handelt — den Kapitalkosten zugesetzt, sofern dieser Mehrbetrag an Tilgungen aus den Zinsen der Eigenleistung nicht gedeckt werden kann. Zu beachten ist dabei, daß die Abschreibung gem. Ziff. 33 dieser Erläuterungen in der Regel 1 v. H. der Baukosten (bei Erbbaurechten: Gesamtherstellungskosten) nicht übersteigen soll.

26) Hier sind die erststelligen bzw. sonstigen Fremdmittel einzusetzen. Es ist durch verbindliche Erklärung der Geldgeber darzutun, daß alle im Finanzierungsplan für die Deckung der Gesamtherstellungskosten angesetzten Fremdmittel (Darlehen, gestundete Restkaufgelder, gestundete öffentliche Lasten des Grundstücks und kapitalisierte Beträge wiederkehrender Leistungen) tatsächlich und zeitgerecht zur Verfügung stehen werden.

27) Hier sind z. B. anzusetzen: Arbeitgeberdarlehen, Darlehen, die von oder zugunsten von Mietern gegeben werden, sowie sonstige Darlehen, und zwar mit den Beträgen, die nicht als voller oder teilweiser Ersatz der Eigenleistung (vgl. Ziff. 29) auf diese anzurechnen sind.

28) Für Baukostenzuschüsse ist der Ansatz von Kapitalkosten unzulässig. Baukostenzuschüsse sind nicht rückzahlbare Zuwendungen und unentgeltliche Sach- und Arbeitsleistungen Dritter, die zur Deckung der Gesamtherstellungskosten dienen (sog. verlorene Zuschüsse). Zuschüsse, die unter Inanspruchnahme des § 7c EStGes. gegeben werden, sind besonders kenntlich zu machen.

Im übrigen sind hier die Zuschüsse mit dem Betrage anzusetzen, der nicht als Ersatz der Eigenleistung auf diese anzurechnen ist.

29) Ersatz der Eigenleistung:

Hier sind Arbeitgeber-, Mieterdarlehen bzw. -zuschüsse oder sonstige Darlehen bzw. Zuschüsse einzusetzen, sofern und soweit sie an die Stelle der vorgeschriebenen Eigenleistung treten, ferner auch Landeszuschüsse oder Finanzierungshilfen aus Soforthilfemitteln als Ersatz für fehlendes Eigenkapital.

³⁰⁾ Echte Eigenleistung:

Zu a)–d) des Vordrucks ist die Eigenleistung nachzuweisen. Sofern der Bauherr Bausparer ist, gilt das bei der Bausparkasse aus eigenen Mitteln angesparte Guthaben (Ansparleistung) im Zeitpunkt der Zuteilung des Bausparvertrages als echte Eigenleistung; erhält der Bauherr von einem Dritten für sich oder zugunsten eines Mieters ein dinglich gesichertes Darlehn aus der Zuteilung eines Bau- oder Wohnsparvertrages, so gilt dieses Darlehn bis zur Höhe des angesparten Betrages als Ersatz der vorgeschriebenen Eigenleistung. In beiden Fällen gehören die nachrangigen Hypotheken aus Bau- oder Wohnsparverträgen zu den Fremdmitteln und sind dort nachzuweisen.

³¹⁾ Hierzu ist eine verbindliche Erklärung des Kreditgebers erforderlich. Sofern die Zwischenfinanzierung durch den Bauherrn selbst vorgenommen wird, ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

³²⁾ Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind (Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis). Sie dürfen nur angesetzt werden, wenn sie ihrer Höhe nach feststehen oder, wenn mit ihrem Entstehen mit Sicherheit gerechnet werden kann, wobei Erfahrungswerte vergleichbarer Bauten heranzuziehen sind.

³³⁾ Der Abschreibung sind die Baukosten (Abschnitt B, Abs. II Ziff. 1–5), bei Erbbaurechten die Gesamtherstellungskosten, zugrunde zu legen. Von diesen Baukosten bzw. Gesamtherstellungskosten sind die Baukostenzuschüsse ausnahmslos abzusetzen. Die Abschreibung soll 1 v. H. der so ermittelten Kosten nicht übersteigen.

Im übrigen braucht die Abschreibung bei Aufnahme von Tilgungsdarlehen nur bis 0,5 v. H. als zunehmende Abschreibung anerkannt zu werden; sie muß jedoch ausreichen, um die für die Tilgung erforderlichen Beträge aufzubringen.

Eine Überschreitung des Satzes von 1 v. H. ist nur gerechtfertigt, wenn besondere Umstände mit Sicherheit dazu führen, daß sich die Lebensdauer der Gebäude, Anlagen und Einrichtungen schneller vermindert und dadurch kürzer wird, als dies unter normalen Umständen der Fall ist.

³⁴⁾ Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie können mit 25 DM bis höchstens 35 DM jährlich je Hauptmietverhältnis angesetzt werden. Der Satz von 25 DM ist in der Regel als angemessen anzusehen, wenn der Wohnhausbesitz nicht mehr als 10 Wohnungen umfaßt. Bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen brauchen Verwaltungskosten nicht anerkannt zu werden, wenn das Eigenheim oder die Kleinsiedlung vom Eigentümer selbst verwaltet wird. Erfolgt die Verwaltung durch Betreuungsstellen, so brauchen bis zur Auflassung nur 25 DM, nach der Auflassung nur 18 DM jährlich anerkannt zu werden.

³⁵⁾ Die unter a) anzusetzende Grundsteuer und unter e) bis g) anzusetzenden gemeindlichen Gebühren sind ihrer Höhe nach von der Gemeinde auf ihre Richtigkeit zu bestätigen. Falls höhere als für das unbebaute Grundstück zu entrichtende Grundsteuern in Ansatz gebracht worden sind, ist darzutun, warum kein Erlaß gem. § 7 des Ersten Bundeswohnungsbaugesetzes eintritt.

³⁶⁾ Instandhaltungskosten sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen. Sie sind bei Mietwohnungen mit Rücksicht darauf, daß der Mieter nach den Förderungsbestimmungen die Schönheitsreparaturen selbst zu tragen hat, mit höchstens 1,35 bis 1,85 DM/qm, bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen, bei denen der Inhaber die Instandsetzung größtenteils selbst vornehmen kann, mit höchstens 1,— bis 1,40 DM/qm Wohnfläche anzusetzen.

³⁷⁾ Als Mietausfallwagnis kann in der Regel ein Satz von 2 v. H. der Jahresmiete eingesetzt werden. Ist in anderer Weise die Deckung von Mietausfällen gewährleistet, kommt ein Mietausfallwagnis nicht in Betracht. Für vom Eigentümer selbst bewohnte Wohnungen darf ein Ausfallwagnis nicht eingesetzt werden.

Zu Abschnitt D:

³⁸⁾ Erträge sind die tatsächlichen oder zu erwartenden Einnahmen aus Mieten — einschl. des Mietwertes der eigenen Wohnung — sowie Umlagen und Vergütungen.

³⁹⁾ Es sind hier die unter Zugrundelegung der Mietrichtsätze von der Bewilligungsbehörde festzusetzenden Mieten je qm einzusetzen. Bei Festsetzung der Durchschnittsmiete (Spalte 14) ist dann in Spalte 15 die von dem Vermieter für die einzelnen Wohnungen festzusetzende Miete anzugeben.

⁴⁰⁾ Die Wirtschaftsfläche ist mit 20 v. H. anzusetzen und der Wohnfläche zuzurechnen. Bei Kleinsiedlungen braucht ein Ansatz für die Wirtschaftsfläche nicht zu erfolgen (vgl. Förderungsbestimmungen Abschnitt G VI Ziff. 2).

⁴¹⁾ Als Erträge der gewerblich genutzten Räume sind im Falle der Vermietung oder Verpachtung die tatsächlichen oder zu erwartenden Einnahmen aus Mieten oder Pachten, Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen, im Falle der Eigennutzung die Beträge anzusetzen, die bei Vermietung oder Verpachtung an einen gleichartigen Gewerbebetrieb erzielt würden. Es sind dabei die ortsüblichen Mietsätze für gewerblich genutzte Räume gleicher Art, Lage und Ausstattung zugrunde zu legen.

⁴²⁾ In den festgesetzten Mieten (Lasten) für die Wohnungen sind nicht enthalten und können daher neben der Miete gesondert erhoben werden:

- Umlagen für den Betrieb von Sammelheizung, Warmwasserversorgung und Fahrstuhl Anlagen,
- Vergütungen für nicht allgemein übliche besondere Leistungen des Vermieters, die nicht die Wohnraumbenutzung betreffen, aber neben der Wohnraumbenutzung auf Grund des Mietvertrages gewährt werden (z. B. Garage, Gartenland usw),
- Vergütungen für Nebenleistungen, die zwar die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen (z. B. zusätzliche sanitäre Anlagen und Beleuchtungsanlagen, eingebaute Möbel, zusätzliche Keller- und Bodenräume),
- Zuschläge für besondere Abnutzung bei zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzten Wohnräumen im Sinne des § 7 Abs. 3 des Ersten Bundeswohnungsbaugesetzes.

Soweit in der Ertragsberechnung für Umlagen und Vergütungen Beträge eingesetzt werden können, erhöhen sich naturgemäß in gleicher Weise auch die Betriebskosten.

Schl u ß b e m e r k u n g :

Der Vermieter, der öffentlich geförderte soziale Wohnungsneubauten vermietet und mehr als 10 Wohnungen in derselben Gemeinde bewirtschaftet, hat laufend Aufzeichnungen über die bei der Wohnraumbewirtschaftung entstehenden Aufwendungen und Erträge zu machen und 10 Jahre lang aufzubewahren.

Nach Festsetzung der Durchschnittsmiete durch die Bewilligungsbehörde hat der Vermieter der Preisbehörde die Höhe der Einzelmieten innerhalb eines Monats mitzuteilen.

Eine Erhöhung der Miete ist ausschließlich nur nach vorheriger Zustimmung der Bewilligungsbehörde mit Genehmigung der Preisbehörde zulässig.

Anlage 4

....., den

(Bewilligungsbehörde)

..... Abschnitt

Haushaltsjahr

An

in

Vorbescheid

Es ist in Aussicht genommen, das Bauvorhaben in

zur Errichtung von

..... Wohnungen in Gebäuden,

zu dessen Förderung Sie ein Landesdarlehn in Höhe von DM beantragt haben, zu fördern.

Dieser Vorbescheid wird Ihnen erteilt, um Ihnen die Beschaffung einer erststelligen Hypothek zu ermöglichen. Er verfällt, wenn die Darlehnszusage über die erststellige Hypothek nicht innerhalb von 2 Monaten nach Ausstellung dieses Bescheides der unterzeichneten Bewilligungsbehörde schriftlich nachgewiesen ist.

.....
Unterschrift

(D. S.)

Anlage 5

....., den
 (Bewilligungsbehörde) Abschnitt

 An
 in

Anlagen:

je eine Ausf. des Antrages,
 der Wirtsch.-Ber.,
 der Siedl.-Liste,
 der Baupläne u. Ber.

Bewilligungsbescheid¹⁾ Nr.
 für Landesdarlehen²⁾,
 Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen³⁾

I. Nach Maßgabe der „Bestimmungen über die Förderung des Wohnungsneubaus (Kleinwohnungen und Kleinsiedlungen) im Lande Nordrhein-Westfalen“ des Ministers für Wiederaufbau vom 25. Januar 1951 wird/werden Ihnen auf Grund des Antrages vom

*) für die Errichtung von Mietwohnungen/..... Bett-
 plätzen (in Gemeinschafts-
 heimen)

*) " " " " Eigenheimen m. Einliegerwhg.

*) " " " " Eigenheimen o. Einliegerwhg.

*) " " " " Kleinsiedlerst. m. Einl.-Whg.

*) " " " " Kleinsiedlerst. o. Einl.-Whg.

in (Ort, Str., Kreis)

Landesdarlehen in Höhe von

..... WE.²⁾ je DM = zus. DM

..... WE.²⁾ je DM = zus. DM

..... WE.²⁾ je DM = zus. DM

Landesdarlehen insges. DM

³⁾ DM

Landesmittel insges. DM

i. W.
 bewilligt.

II. Das Landesdarlehen ist mit 4,5 v. H. einschl. eines Verwaltungskostenbeitrages jährlich vom ersten Tage des auf den Bezug folgenden Kalendervierteljahres zu verzinsen und mit 1 v. H. jährlich zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen vom 1. Januar des auf die Auszahlung der letzten Darlehnsrate folgenden Jahres zu tilgen. Die Erhebung eines Zinssatzes von 8 v. H. in den in der Schuldurkunde/im Darlehnsvertrag vorgesehenen Fällen bleibt vorbehalten.

Auf Grund der nach Aufstellung der Schlußabrechnung vorzulegenden endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung bzw. auf Grund der Anzeige, daß sich gegenüber der mit dem Antrag eingereichten Wirtschaftlichkeitsberechnung keine Abweichungen ergeben haben, wird auf Ihren Antrag über eine evtl. Zinsherabsetzung bzw. einen Zinserlaß sowie gegebenenfalls über eine Tilgungsaussetzung zum Zwecke der Herstellung der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens entschieden werden.

III. Der Bewilligung des Darlehns liegen die Angaben im Antrage, in der Wirtschaftlichkeitsberechnung und den mit meinem Genehmigungsvermerk versehenen Bauplänen und Berechnungsunterlagen zugrunde. Diese Unterlagen bilden einen Bestandteil des Bewilligungsbescheides; sie werden in je einem Stück anliegend wieder zurückgesandt.

Die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung im einzelnen angesetzten Mieten — auch Mieten für Einliegerwohnungen — werden mit einer Durchschnittsmiete/Einzelmiете⁴⁾ von DM je qm im Monat hiermit festgesetzt. Sie dürfen nur mit Genehmigung der Preisbehörde und nach vorheriger Zustimmung der Bewilligungsbehörde erhöht werden.

Die Bewilligung des Landesdarlehns erfolgt mit der Auflage, daß die Wohnungen den Angaben im Antrag entsprechend zweckgebunden werden.

IV. Weiter gelten folgende Bedingungen und Auflagen:

V. Auf de... Grundstück/en ist zugunsten d... ein Vor- und Ankaufsrecht⁵⁾ — Heimfallanspruch als Inhalt des Erbbaurechts⁶⁾ — einzutragen. Vor- und Ankaufsberechtigter ist:

Das/Die Eigenheim/e — Kleinsiedlerstelle/n ist/sind an den/die Bewerber/Siedler — unter Festlegung eines Vor- und Ankaufs-(Wiederkaufs-)Rechts zu Eigentum — in Erbbaurecht unter Festlegung eines Heimfallanspruchs als Inhalt des Erbbaurechts — auf die Dauer von Jahren zu übertragen und — als Reichsheimstätte/n/Erbbaueimstätte/n — auszugeben.⁷⁾ Als Ausgeber/Vor- und Ankaufs-(Wiederkaufs-)Berechtigter ist einzutragen.

Das/Die Eigenheim/e / Kleinsiedlerstelle/n ist/sind als Reichsheimstätte/n⁴⁾/Erbbaueimstätte/n⁴⁾ auszugeben. Als Ausgeber ist einzutragen.

VI. Die Entgegennahme der Schuldurkunde/der Abschluß der Verträge,⁸⁾ die Auszahlung und Verwaltung der Landesdarlehen sowie die Entscheidung über die Einräumung eines Vorranges und gegebenenfalls die Zustimmung über die Abtretung des Darlehnsbetrages oder von Teilen desselben ist der-Bank übertragen.

VII. Soweit das bewilligte Darlehn infolge einer Verminderung der Kosten oder einer nachträglichen Änderung der Finanzierung nicht in voller Höhe zur Deckung der Gesamtherstellungskosten des Bauvorhabens benötigt wird, ist es unverzüglich an die-Bank zurückzuzahlen. Die ersparten Mittel werden Ihnen zur Finanzierung weiterer Bauvorhaben auf Antrag belassen werden.

VIII. Vor Erteilung der Baugenehmigung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

IX. Mit der Durchführung des Bauvorhabens ist, vorausgesetzt, daß die Baugenehmigung durch Bauschein erteilt ist, spätestens am zu beginnen. Der Bau ist spätestens bis zum fertigzustellen. Ist letzteres aus einem von Ihnen nicht zu vertretenden Grunde nicht möglich, so haben Sie eine Verlängerung der Fertigstellungsfrist unverzüglich, spätestens jedoch einen Monat vor Fristablauf, zu beantragen.

X. Der Bewilligungsbescheid wird nach Ablauf von Monaten ungültig, wenn nicht innerhalb dieser Frist die für die Auszahlung der ersten Darlehnsrate erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind und mit dem Bau begonnen worden ist.

XI. Die Aufhebung des Bewilligungsbescheides und die Rückforderung der Landesmittel wird ausdrücklich vorbehalten für den Fall der nicht fristgemäßen Durchführung des Bauvorhabens sowie für die in der Schuldurkunde/dem Darlehnsvertrag vorgesehenen Fälle.

XII. Besondere Bemerkungen:⁹⁾

(D. S.)

Unterschrift

Anmerkungen:

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen bzw. nicht auszufüllen.

1) Der Bewilligungsbescheid ist in je einer Ausfertigung unter Beifügung des gegebenenfalls abgeänderten Antrages, der Wirtschaftlichkeitsberechnung (bei Kleinsiedlungen auch der Siedlerliste) der mit der Verwaltung der Landesmittel beauftragten Stelle (Bank) und der zuständigen Gemeinde/dem Gemeindeverband — gegebenenfalls über die Kreisverwaltung — sowie dem Minister für Wiederaufbau zu übersenden.

2) Hier sind die mit Landesmitteln zu fördernden Wohnungseinheiten (Mietwohnungen — Eigenheime — Kleinsiedlerstellen) einzusetzen.

3) Bei Kleinsiedlungen sind hierunter die für die Ersteinrichtung der Siedlerstellen erforderlichen Zuschüsse je Stelle und insgesamt einzusetzen und mit der Summe der Landesdarlehen zu addieren.

4) Kann bei Eigenheimen und Kleinsiedlerstellen gestrichen werden, wenn die Voraussetzungen gem. Nr. 93 NBB erfüllt sind.

5) Hier können Erleichterungen und Befreiungen von den Bestimmungen, wie z. B. der Verzicht auf die Einhaltung der Vorschrift über die Planung der Gartenwirtschaft und Tierhaltung bei der Kleinsiedlung und dgl. vermerkt werden

Schuldurkunde

Ich/wir — nachstehend „Darlehnsnehmer“ genannt — bekenne/n hiermit, vom Lande Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den Minister für Wiederaufbau, dieser vertreten durch die Rheinische Girozentrale und Prov.-Bank in Düsseldorf/Landesbank für Westfalen (Girozentrale) in Münster, nachstehend „Darlehnsgeber“ genannt,

ein Darlehn in Höhe von

..... DM

i. W.: Deutsche Mark zu schulden.

Ich/wir unterwerfe/n mich/uns hierdurch den „Bestimmungen über die Förderung des Wohnungsneubaues (Kleinwohnungen und Kleinsiedlungen) im Lande Nordrhein-Westfalen“ (NBB) des Ministers für Wiederaufbau vom 25. Januar 1951 (MBl. NW. Nr. 19 S. 181 ff.) sowie den Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides Nr. vom des (Bewilligungsbehörde), die zum Inhalt dieses Schuldverhältnisses gemacht werden.

Im übrigen gelten die nachstehenden Bedingungen:

§ 1

Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich, auf dem/den in seinem Eigentum/Erbbauerecht stehenden Grundstück(en) in (Ort, Straße, Nr.), eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch Band Blatt Flur Parz.-Nr.

..... Wohnungen

zu schaffen und nach Maßgabe der erteilten Auflagen zu nutzen.

§ 2¹⁾

Das Darlehn ist mit 4,5 v. H. einschließlich eines Verwaltungskostenbeitrages jährlich vom Tage der Eintragung der Darlehnshypothek ab zu verzinsen und mit 1 v. H. jährlich zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen vom 1. Januar des auf die Auszahlung der letzten Darlehnsrate folgenden Jahres ab zu tilgen.

Sofern nach § 11 a) bis f) das Darlehn sofort gekündigt werden kann, beträgt der Zinssatz 8 v. H. Der erhöhte Zinssatz ist in den Fällen des § 11 a) und b) vom Tage der Auszahlung der einzelnen Darlehnsraten ab, in den Fällen des § 11 c) bis f) von dem Tage ab zu entrichten, an dem die Voraussetzungen für sofortige Kündigung erfüllt waren.

Die Zins- und Tilgungsbeträge sind in gleichbleibenden Halbjahresraten nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember jeden Jahres fällig und spätestens binnen zwei Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen. Die Aufrechnung ist ausgeschlossen.

§ 3

Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich, dem Darlehnsgeber unverzüglich Anzeige zu erstatten, wenn sich die Erträge aus dem Pfandgrundstück um 5 v. H. oder mehr erhöhen oder die Aufwendungen infolge einer Herabsetzung der Zins- und Tilgungsleistungen, Ablauf der Tilgungszeit, Voll- oder Teilrückzahlung von Darlehen oder aus anderen Gründen sich in gleichem Umfange ermäßigen.

*) Anmerkung:

Die Höhe des Zinssatzes und der Tag des Zinsbeginns sind der dinglichen Sicherung wegen eingesetzt. Für die tatsächliche Erhebung der Zinsen und für die Aufstellung des Tilgungsplanes gelten die Vorschriften in Nr. 58 bis 62 NBB nach Maßgabe der Wirtschaftlichkeit.

§ 4

Zur Sicherung des Darlehns einschl. Zinsen und Nebenleistungen verpfändet der Darlehnsnehmer das in § 1 näher bezeichnete Grundstück/Erbbauerecht durch Bestellung einer Hypothek in Höhe des Darlehns.

Die Erteilung eines Hypothekenbriefes wird nicht verlangt. Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich jedoch, auf Verlangen des Darlehnsgebers jederzeit die nachträgliche Bildung und Aushändigung des Hypothekenbriefes zu bewirken.

Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich, sämtliche der Hypothek des Darlehnsgebers im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypotheken oder Grundschulden auf Verlangen des Gläubigers löschen zu lassen, wenn und soweit sie mit dem Eigentum in einer Person vereinigt sind, und zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung eine Vormerkung gemäß § 1179 BGB. in das Grundbuch eintragen zu lassen.

Dem Darlehn dürfen keine anderen als die nachstehend aufgeführten Lasten im Range vorgehen:

Abteilung II:

Abteilung III:

.....
.....

§ 5

Der Darlehnsnehmer räumt dem an dem in § 1 bezeichneten Grundstück/Erbbauerecht für alle Verkaufsfälle ein Vorkaufsrecht sowie das Recht zum Ankauf des Grundstücks/Erbbauerechts in der Weise ein, daß d..... das Vorkaufsrecht zu einem Erwerbspreis von DM auszunutzen berechtigt ist.

Bei der Ausübung des Ankaufsrechts hat d..... unter Übernahme der auf dem Grundstück lastenden Hypotheken als Kaufpreis höchstens den Betrag zu zahlen, der sich bei Zugrundelegung des für den Boden festgesetzten Betrages von DM unter Hinzuziehung des Wertes der vorhandenen Baulichkeiten oder Verbesserungen ergibt, soweit die Verbesserungen oder Baulichkeiten von dem Darlehnsnehmer selbst oder seiner Familie mit von ihm aufgebrauchten Mitteln beschafft worden sind und sich in dem üblichen Rahmen halten. Sofern der Wert des Bodens sich verringert hat, ist der niedrigere Betrag zugrunde zu legen.

Im Falle des Erbbauerechts hat d..... bei der Ausübung des Heimfallanspruchs dem Erbbauberechtigten eine angemessene Vergütung, mindestens in Höhe von $\frac{2}{3}$ des gemeinen Wertes des Erbbauerechts zur Zeit der Übertragung zu gewähren. Im übrigen gilt § 33 der Verordnung über das Erbbauerecht.

§ 6

Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich, die auf dem Grundstück/Erbbauerecht errichteten Gebäude bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt oder einer der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Versicherungsgesellschaft spätestens bei Fertigstellung des Rohbaues zu ihrem vollen Zeitwert (Ersatzwert) gegen Brandschaden zu versichern und dauernd versichert zu halten. Der Versicherungsabschluß ist durch Vorlage des Versicherungsscheines oder, soweit es nach den geltenden Bestimmungen zugänglich ist, des Hypothekensicherungsscheines nachzuweisen.

Bei Nichteinhaltung der Versicherungspflicht ist der Darlehnsgeber berechtigt, die Brandversicherungsbeiträge an Stelle des Darlehnsnehmers vorschußweise zu entrichten, um den Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten. Der Darlehnsnehmer hat in diesem Falle dem Darlehnsgeber die vorgeschossenen Beträge nebst Zinsen zu erstatten.

§ 7

Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich, die mit Hilfe des Darlehns erstellten Wohnungen stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Darlehnsgeber geforderten Ausbesse-

rungen und Erneuerungen sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück oder ein gänzlicher oder teilweiser Abbruch von Baulichkeiten dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Darlehnsgebers vorgenommen werden. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Darlehnsnehmer verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die der Genehmigung des Landes bedürfen, in der von diesem festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich ferner, dem Darlehnsgeber, dem Landesrechnungshof oder einer vom Minister für Wiederaufbau bezeichneten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des Darlehns zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzugs oder bei Nichterfüllung der Darlehnsverpflichtungen nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten.

§ 8

Die Verwendung der abgerufenen Darlehnsbeträge ist der Bewilligungsbehörde auf Verlangen nachzuweisen.

§ 9

Der Darlehnsnehmer kann das Darlehn ganz oder in durch 100 teilbaren Beträgen von mindestens 100 DM jederzeit zurückzahlen. Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich, auch für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehns die mit Hilfe des Darlehns erstellten Wohnungen nach Maßgabe der eingangs dieser Urkunde erwähnten Bestimmungen sowie der Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides zu nutzen.

Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich, für eine vollständige oder teilweise Rückzahlung des Darlehns zu sorgen, sobald die Lage auf dem Kapitalmarkt eine Ablösung zu angemessenen Bedingungen zuläßt und dem Darlehnsnehmer dadurch keine höheren Lasten entstehen.

§ 10

Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich, alle Bedingungen dieser Schuldurkunde seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten.

§ 11

Der Darlehnsgeber kann die sofortige Rückzahlung des Darlehns ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn der Darlehnsnehmer

- a) in seinem Antrage oder in seinen sonstigen Unterlagen, die er im Zusammenhang mit der Darlehns-gewährung vorgelegt hat, unrichtige Angaben gemacht hat,
- b) bei der Durchführung des Bauvorhabens von den genehmigten Bauplänen abweicht, oder das Darlehn nicht zu den Arbeiten verwendet hat, zu deren Durchführung es beantragt und bewilligt worden ist,
- c) entgegen einer entsprechenden Auflage die neu errichteten Wohnungen an andere als die in dem Bewilligungsbescheid bezeichneten Personen vermietet, verpachtet oder in sonstiger Weise überläßt,
- d) den in dieser Schuldurkunde übernommenen Verpflichtungen, den Auflagen des Bewilligungsbescheides oder den dieser Darlehns-gewährung zugrunde liegenden Bestimmungen zuwiderhandelt, insbesondere die im Bewilligungsbescheid festgesetzte Bauzeit überschreitet oder höhere Mieten als festgesetzt fordert,
- e) das beliebene Grundstück ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde veräußert oder belastet,
- f) mit einer Zins- und Tilgungsrate länger als einen Monat ganz oder teilweise im Rückstand bleibt,

- g) mit Steuern, öffentlichen Lasten oder Zinsen, die dem Darlehn im Range vorgehen, länger als 6 Monate rückständig ist, oder wenn
- h) über das Vermögen des Darlehnsnehmers das Konkursverfahren oder ein gerichtliches Vergleichsverfahren eröffnet, die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wurde oder, wenn die zur Sicherung verpfändeten Grundstücke beschlagnahmt werden,
- i) das beliebene Erbbaurecht erlischt.

§ 12

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus dieser Schuldurkunde ist Düsseldorf/Münster.

§ 13

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieser Schuldurkunde übernimmt der Darlehnsnehmer.

§ 14

Der Darlehnsnehmer beantragt und bewilligt unwiderruflich, auf dem in § 1 genannten Grundstück/Erbbaurecht, eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch von Band Blatt Flur Parzelle Nr. einzutragen:

1. Im Range nach der unter 2. zur Eintragung bewilligten Hypothek und den dieser im Range vorgehenden in Abt. III unter Nr. eingetragenen Lasten:

eine Vormerkung zur Sicherung des Auflassungsanspruches de..... aus dem in § 5 eingeräumten Vorkaufs-/Ankaufsrechts,

2. a) DM, i. W. Darlehnshypothek zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen.

Das Darlehen ist vom 1. 19..... mit jährlich 4,5 v. H., unter Umständen mit 8 v. H., in halbjährlichen Zahlungen nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres zu verzinsen und vom 1. Januar 19..... ab mit jährlich 1 v. H. in gleichbleibenden Raten unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

Unter Bezugnahme auf §§ 1, 2, 4 und 11 der Schuldurkunde und die Bewilligung vom eingetragen am

(Bei sämtlichen im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypotheken oder Grundschulden, sofern solche eingetragen sind:)

b) Vormerkung zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung dieses Rechts, wenn und soweit es sich mit dem Eigentum am Grundstück/Erbbaurecht in einer Person vereinigt.

§ 15

Der Darlehnsnehmer beantragt hierdurch, von dieser Urkunde je eine beglaubigte Abschrift für das Grundbuchamt und für die-Bank, für letztere nach erfolgter Eintragung der gemäß dieser Schuldurkunde vorgesehenen Hypothek auch eine beglaubigte Abschrift des in Frage kommenden Grundbuchblattes, zu erteilen.

§ 16

Der Darlehnsnehmer versichert hiermit, daß ihm keine Tatsachen bekannt sind, die in Anbetracht der Vorschriften der Gesetze Nrn. 52 und 53 des Kontrollrats, der Allgemeinen Verfügung Nr. 10 und des Gesetzes Nr. 59 der Militärregierung (Rückstellungsgesetz) den beantragten Eintragungen entgegenstehen.

....., den

(Darlehnsnehmer)

....., den
(Bewilligungsbehörde)

..... Abschnitt
Haushaltsjahr

An

.....
(Bank)

in

Betr.: Förderung des Wohnungsneubaues

hier:¹⁾ in

Mit Bewilligungsbescheid Nr. vom Az.:
habe ich de... Bauherr/Träger

1. Landesdarlehen in Höhe von DM

2. Landeszuschuß f. d. Ersteinrichtung

v. Kleinsiedlungen in Höhe von*) DM

zusammen DM

bewilligt.

Der Bauherr/Träger/Betreuer hat beantragt, die erste
Rate von 50 v. H.*) — die zweite Rate von 40 v. H.*) —
die Schlußrate von 10 v. H.*) —

= DM auf das Landesdarlehen

= DM auf die Ersteinrichtungs-
zuschüsse (bei Kleinsied-
lungen*)

inges. = DM

auszuzahlen.

Mit der Baudurchführung ist begonnen*) — soll unver-
züglich begonnen werden*). Ich befürworte daher die Aus-
zahlung der ersten Rate*).

Die Voraussetzungen zur Auszahlung der zweiten Rate*)
— der Schlußrate**) sind erfüllt, da die — das
Haus — Häuser*) — im Rohbau fertiggestellt*) — am/seit
..... zum Gebrauch abgenommen**) — bezogen*) —
sind.

Ich befürworte daher die Auszahlung der zweiten Rate*)
— der Schlußrate*).

Das/Die Bauvorhaben — Mietwohnung(en) — Eigen-
heim(e) — Kleinsiedlung(en) ist — sind nach den genehmigten
Plänen fach- und sachgerecht ausgeführt, wie die
von mir — von de...

in — am vorgenommene
Prüfung bestätigt hat.

**) Es sind noch Beanstandungen zu beheben, wofür
schätzungsweise Kosten in Höhe von insgesamt DM
erwachsen werden. Diesen Betrag bitte ich, bis auf weitere
Mitteilung von mir vorläufig zurückzuhalten.

(Dienstsiegel)

Im Auftrage:

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen bzw. nicht auszufüllen.

**) Nur auszufüllen bei Antrag auf Auszahlung der Schlußabrechnung.

1) Angabe ob Mietwohnungen — Eigenheime — Kleinsiedlungen und
deren Anzahl.

Anm. Die restlichen für die Förderung von Kleinsiedlungen erforder-
lichen Formblätter werden gesondert veröffentlicht.

Bestimmungen über die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung sowie durch Um- und Ausbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WAB)

RdErl. des Ministers für Wiederaufbau
vom 27. 1. 1951.

Erster Teil

Wiederaufbau und Wiederherstellung

A. Allgemeine Voraussetzungen

I. Gegenstand der Förderung

1 (1) Nach Maßgabe dieser Bestimmungen werden im
Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel gefördert:

- a) die Schaffung neuen Wohnraums durch Wiederaufbau
und Wiederherstellung,
- b) die Wiederherstellung beschädigter Wohnungen, die
zwar genutzt werden, für die aber infolge der vorhan-
denen Schäden nach den geltenden preisrechtlichen
Vorschriften eine Mietpreisminderung von mehr als
30 v. H. beansprucht werden könnte,
- c) die Wiederherstellung von behelfsmäßig instand-
gesetztem Wohnraum, dessen weitere Benutzung als
Dauerunterkunft den bauaufsichtlichen und gesundheits-
lichen Erfordernissen nicht mehr entspricht,
- d) die Wiederherstellung von nicht unmittelbar zu Wohn-
zwecken genutzten Gebäudeteilen, wenn die Wieder-
herstellung für eine ordnungsgemäße Benutzung oder
zur weiteren Erhaltung von vorhandenen Wohnungen
unbedingt erforderlich ist (Treppenhaus, Dach oder dgl.).

(2) Wiederaufbau ist der Aufbau eines zerstörten Ge-
bäudes. Ein Gebäude gilt im Zweifel als zerstört, wenn
oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer
Raum nicht vorhanden ist.

(3) Wiederherstellung ist die Schaffung von Wohnraum
durch Instandsetzung eines beschädigten Gebäudes, in
dem oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutz-
barer Raum vorhanden ist.

2 Voraussetzung für die Förderung ist in allen Fällen,
daß die Zerstörung oder Beschädigung eines Wohn-
gebäudes oder der Wohnungen in einem Gebäude mit ge-
mischter Zweckbestimmung auf einen Kriegssachschaden
im Sinne der Kriegssachschadenverordnung vom 30. No-
vember 1940 (RGBl. I S. 1547) zurückzuführen ist. Ich be-
halte mir vor, in Ausnahmefällen die Förderung von Vor-
haben zuzulassen, deren Beschädigung auf anderen Ur-
sachen (Besatzungsschäden, Katastrophen od. dgl.) beruht.

3 Die Förderung der Errichtung von Neubauten an
Stelle von zerstörten oder beschädigten Gebäuden nach
Maßgabe dieser Bestimmungen ist nur zulässig, sofern der
Eigentümer auf Grund freiwilliger Vereinbarungen mit
der Gemeinde im öffentlichen Interesse, insbesondere zur
Durchführung von Neuordnungsmaßnahmen, die Grund-
stücke, auf denen sich die zerstörten bzw. beschädigten
Gebäude befinden, ganz oder teilweise zur Verfügung ge-
stellt hat und sich verpflichtet, die ihm für die Bereitstel-
lung dieser Grundstücke etwa zugeflossene Entschädigung
in angemessenem Umfang für die Durchführung des Bau-
vorhabens einzusetzen.

4 Die Wohnungen müssen nach ihrer Größe, Art und
Ausstattung für die breiten Schichten des Volkes bestimmt
und geeignet und die Mieten (Lasten) für Sozialversiche-
rungspflichtige (einschl. Angestelltenversicherung) oder
diesen nach ihren Einkommensverhältnissen gleichstehende
Personen tragbar sein.

5 Gemeinschaftsheime (besonders Jugendwohnheime,
Altersheime od. dgl.) können gefördert werden, wenn sie
der dauernden wohnlichen Unterbringung solcher Personen
zu dienen bestimmt sind, denen nach Maßgabe dieser Be-
stimmungen geförderte Wohnungen überlassen werden
dürfen.

6 Nicht gefördert werden:

- a) Wiederaufbau und Wiederherstellung von Baracken,
Behelfsheimen, Wohnlauben,
- b) laufende Instandsetzungen, auch wenn sie infolge der
während des Krieges und in der Nachkriegszeit be-
stehenden Schwierigkeiten über den üblichen Umfang
hinausgehen,

- c) bauliche Maßnahmen, die nicht der Beseitigung von Kriegsschäden dienen, sondern lediglich die Verbesserung bestehender Wohnverhältnisse bezwecken,
- d) Nebengebäude und Gebäudeteile, die nicht der wohnlichen Unterbringung von Menschen dienen (Ladenräume, Werkstätten, Garagen od. dgl.).

Die Förderung der Wirtschaftsteile und Wirtschaftsräume echter Kleinsiedlungen sowie von Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Waschküchen) ist jedoch zulässig.

II. Bauliche Bestimmungen

1. Planung

a) Allgemeines

7 Die Förderung des Wiederaufbaues von Wohngebäuden oder Gebäuden mit gemischter Zweckbestimmung sowie der Wiederherstellung von Wohnungen darf nur erfolgen, wenn die Ortsplanung die Errichtung von Bauten der vorgesehenen Art auf dem Grundstück zuläßt.

8 Der Zuschnitt des Grundstücks muß in allen Fällen eine einwandfreie Grundriß- und Aufrißgestaltung zulassen. Bei der Anordnung der Gebäude ist darauf zu achten, daß mindestens ein Wohnraum keine Nordlage (Nordost, Nordwest) aufweist.

9 Vorhaben, bei denen der Wiederaufbau bzw. die Wiederherstellung der endgültig vorgesehenen Bebauung entsprechen, sind dem abschnittswisen Wiederaufbau in der Regel vorzuziehen.

10 (1) Die Förderung des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von Gebäuden mit einem höheren Schadensgrad als 60 v. H. darf nur mit vorheriger Zustimmung des Regierungspräsidenten — im Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk meiner Außenstelle in Essen — erfolgen. Diese Zustimmung kann auch für das Gebiet einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes allgemein erteilt werden. Die bereits auf Grund der früheren Förderungsbestimmungen erteilten Zustimmungen bleiben aufrechterhalten. Bei Kleinsiedlungen, die den Förderungsbestimmungen des Landes entsprechen, bedarf es der Zustimmung nicht, falls der Schadensgrad des Gebäudes 80 v. H. nicht übersteigt.

(2) Der Schadensgrad ist nach der beigefügten Tabelle über die „Begriffsbestimmungen der Schadensgrade bei Kriegsschäden an Wohngebäuden“ zu ermitteln.

11 Es ist anzustreben, möglichst viele Kleinwohnungen zu gewinnen. Größere Wohnungen sind daher zu teilen. Die Förderung von größeren Wohnungen für kinderreiche Familien ist in angemessenem Umfang sicherzustellen.

12 Dachgeschoßwohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses sollen grundsätzlich nicht gefördert werden. Seitenflügel und Hintergebäude sind nur dann zu fördern, wenn sie einen geringeren Schadensgrad als 60 v. H. aufweisen und ihr Wiederaufbau bzw. ihre Wiederherstellung so erfolgt, daß sie den Bestimmungen der jeweils geltenden Bauordnung entsprechen.

b) Wohnungsgrößen

13 (1) Die Wohnfläche je Wohnungseinheit soll folgende Größen aufweisen:

Einraumwohnungen	nicht kleiner als 20 qm und nicht größer als 32 qm,
Zweiraumwohnungen	nicht kleiner als 35 qm und nicht größer als 50 qm,
Dreiraumwohnungen	nicht kleiner als 45 qm und nicht größer als 65 qm,
Vierraumwohnungen	nicht kleiner als 55 qm und nicht größer als 80 qm.

(2) Die Überschreitung der vorstehenden Wohnflächen um höchstens 10 v. H. darf zugelassen werden, wenn ein besonderer Grund vorliegt oder wenn ein weiterer halber Raum (unter 10 qm), z. B. als Einbettkammer oder Kleinküche, geplant ist. Die Wohnfläche darf jedoch insgesamt 80 qm nicht überschreiten.

14 Darüber hinaus kann zur Unterbringung von größeren Familien (Familien mit 5 und mehr dauernd zu einem gemeinsamen Haushalt gehörenden Personen) die Wohnfläche von 80 qm bis zu 120 qm überschritten werden. Die Überschreitung bis zu 120 qm je Wohnungseinheit ist auch dann zulässig, wenn die Mehrfläche im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist.

15 Der einzelne Wohnraum soll in der Regel nicht größer als 20 qm und nicht kleiner als 10 qm sein. Ein Raum unter 10 qm gilt als halber Raum. Wohnküchen gelten als Wohnräume, wenn sie nicht kleiner als 10 qm sind.

16 Der notwendige Nebenraum ist vorzusehen. Keller- und Bodenräume sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

17 Die Wohnfläche ist nach Teil III der Verordnung über die Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung) vom 20. November 1950 (BGBl. Nr. 43 S. 753 ff.) sowie gemäß meinem gleichzeitig veröffentlichten Erlaß vom 20. Januar 1951 (S. 271) betr. Wohnflächenberechnung im sozialen Wohnungsbau zu berechnen.

2. Bautechnische Vorschriften

18 (1) Die Bauten müssen den Anforderungen entsprechen, die an gesunde und solide gebaute Dauerwohnungen zu stellen sind. Baustoffe und Bauarten sind so zu wählen, daß das Gebäude von öffentlichen und nicht-öffentlichen Kreditinstituten beliehen sowie von Versicherungsgesellschaften ohne wesentliche Erhöhung der Prämie gegen Brandschaden versichert wird.

(2) Die verwendeten Baustoffe, Bauteile und Bauarten müssen entweder den bauaufsichtlich eingeführten Normen der einheitlichen technischen Baubestimmungen entsprechen oder in Abweichung hiervon allgemein bauaufsichtlich zugelassen sein. Im einzelnen ist mein gleichzeitig veröffentlichter Erlaß vom 25. Januar 1951 (S. 271 ff.) betr. bauaufsichtliche Behandlung des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbaues hierbei zu beachten. Insbesondere wird auf die Möglichkeit verwiesen, von einzelnen Bestimmungen der Bauordnung nach Maßgabe des vorgenannten Erlasses Befreiungen zu erlangen.

3. Bauwirtschaftliche Vorschriften

19 (1) Die Bauvorhaben müssen sorgfältig geplant und vorbereitet sein. Dabei muß in erster Linie wirtschaftlichste Gestaltung und rationellste Durchführung bestimmt sein mit dem Ziel, die Baukosten je Wohnungseinheit möglichst niedrig zu halten. Umfang und Bedingungen der Baustelle, die planerische Lösung der Bauaufgabe sowie Bauart und Baustoffe müssen den Erfordernissen rationeller Baudurchführung entsprechen.

(2) Die DIN-Wohnungsbaunormen, auch soweit sie erst im Entwurf veröffentlicht sind, sind nach Möglichkeit anzuwenden. Dies gilt insbesondere für

DIN 4 172	(Maßordnung im Hochbau)
DIN 4 174	(Geschoßhöhe und Treppensteigungen)
DIN 18 010	(Raummaße für den sozialen Wohnungsbau)
DIN 18 011	(Stellfläche für Möbel im sozialen Wohnungsbau)
DIN 18 050/51	(Fensteröffnungen)
DIN 18 100	(Türöffnungen).

20 (1) Die Verdingung soll auf der Grundlage der „Allgemeinen Bestimmungen über die Vergabe der Bauleistungen DIN 1960“ (VOB) erfolgen. Die Vergabepreise müssen bei Anlegung eines strengen Maßstabes angemessen sein.

(2) Bei der Ausschreibung und Vergabe der Bauarbeiten dürfen auswärtige Unternehmer und Lieferanten nicht ausgeschlossen werden. Die Bewilligungsbehörde kann bei größeren Bauvorhaben die Beteiligung auswärtiger Unternehmen an der Ausschreibung verlangen. Aufträge dürfen nur selbständigen Gewerbetreibenden erteilt und nicht in Schwarzarbeit ausgeführt werden.

21 Auf meine Erlasse vom 2. Dezember 1948 (MBL. NW. Nr. 54 S. 686 ff.) und vom 4. August 1949 (MBL. NW. Nr. 68 S. 830 ff.) betr. Fortgeltung der Baupreisvorschriften und Anwendung der VOB und den Erlaß des Herrn Ministerpräsidenten vom 28. September 1950 (MBL. NW. Nr. 84 S. 913) betr. Vergabe öffentlicher Aufträge wird verwiesen.

III. Bauherren und Betreuung

22 (1) Bauherren können sein:

- a) Private Bauherren,
- b) Gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen,
- c) Organe der staatlichen Wohnungspolitik,
- d) Gemeinden und Gemeindeverbände sowie sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts.

Anlage 5

(2) Die Bauherren müssen die erforderliche Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit besitzen und sich dem Lande gegenüber zur ordnungsmäßigen Durchführung der Bauvorhaben sowie zur bestimmungsmäßigen Verwendung und Verwaltung der Wohnungen verpflichten.

23 Planung, Baugestaltung und Baudurchführung soll in den Händen erfahrener, im sozialen Wohnungsbau erprobter Architekten liegen. Dabei sollen freischaffende Architekten tunlichst herangezogen werden.

24 (1) Die Bewilligungsbehörde kann im Einzelfalle verlangen, daß der Bau von Wohnungen, die von privaten Bauherren erstellt werden, nach Maßgabe der nachstehenden Vorschriften, technisch und finanziell oder auch nur finanziell betreut wird.

(2) Die Betreuung kann von Organen der staatlichen Wohnungspolitik, von gemeinnützigen oder freien Wohnungsunternehmen, von Betreuungsunternehmen im Sinne des gemeinschaftlichen Runderlasses vom 6. April 1950 (MBL. NW. Nr. 40 S. 468) oder, sofern eine Betreuung durch eine dieser Stellen nicht in Frage kommt, auch von Gemeinden oder Gemeindeverbänden durchgeführt werden. Die Wahl des Betreuers trifft der Bauherr. Der ausgewählte Betreuer muß Rechtspersönlichkeit besitzen, zuverlässig, fachlich und finanziell leistungsfähig sein. Fehlen diese Voraussetzungen oder bestehen sonstige Bedenken gegen den Betreuer (z. B. wegen evtl. Interessenkollision mit einem Bauunternehmen), so ist seine Einschaltung durch die Bewilligungsbehörde abzulehnen.

(3) Die Betreuer sind dem Lande gegenüber für die ordnungsmäßige Durchführung der Bauvorhaben und die bestimmungsgemäße Verwendung der öffentlichen Mittel verantwortlich.

25 Die Bewilligungsbehörde hat die Bauherren und ggf. die Betreuer dabei laufend zu überwachen. Eine sorgfältige Überwachung ist vor allem notwendig, wenn von einem Bauherrn gleichzeitig mehrere Bauvorhaben durchgeführt werden. Bauherren, die betreut werden, sind zwar Darlehnsnehmer, die Auszahlung der Wiederaufbaudarlehen hat jedoch grundsätzlich zu Händen des Betreuers zu erfolgen.

IV. Nutzung der Wohnungen

1. Mieten (Lasten)

26 (1) Die Mieten (Lasten) werden von der Bewilligungsbehörde im Bewilligungsbescheid festgesetzt.

(2) Die Festsetzung kann für die Einzelwohnung (Einzelmiets) oder für alle Wohnungen einer Wirtschaftseinheit mit einem durchschnittlichen Satz (Durchschnittsmiete) je qm Wohnfläche im Monat erfolgen.

27 (1) Dabei gelten folgende Richtsätze:

Ortsklasse:	S	A	B	C	D
DM	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60
bis	bis	bis	bis	bis	bis
1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	

(2) In Ausnahmefällen dürfen die oberen Richtsätze bis zu 0,10 DM überschritten werden. Eine Unterschreitung der Mindestsätze ist nur in besonderen Härtefällen, insbesondere zur Unterbringung kinderreicher Familien (mit 3 und mehr minderjährigen Kindern) um höchstens 0,10 DM zulässig. Eine Durchschnittsmiete von mehr als 1,10 DM kann zugelassen werden, wenn die Mieten im Zeitpunkt der Zerstörung oder Beschädigung des wiederaufgebauten Hauses höher waren. In diesem Falle darf eine Überschreitung der Sätze bis zur Höhe der früheren Mieten erfolgen. Wird durch den Wiederaufbau bzw. die Wiederherstellung der Nutzungswert der Wohnungen gegenüber dem Zustand der Wohnungen vor der Zerstörung wesentlich erhöht, so gelten die Sätze 3 und 4 sinngemäß mit der Maßgabe, daß die Mieten für den neugeschaffenen Wohnraum den Mieten für Altwohnungen gleicher Lage, Art und Ausstattung angeglichen werden können.

(3) Innerhalb der sich hiernach ergebenden Spannen sind die Mieten nach Ortslage, Größe und Ausstattung der Wohnungen sowie sonstigen Umständen einzustufen. Dabei können die ortsüblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen als Anhaltspunkt dienen. Werden Einzelmieten festgesetzt, so ist auch die Lage der Wohnungen innerhalb des Gebäudes zu berücksichtigen. Die festgesetzten Einzelmieten müssen sich innerhalb der Richtsätze halten.

(4) Soll bei der Mietfestsetzung für Gebäude mit mehreren Wohnungen die Durchschnittsmiete zugrundegelegt werden, so muß diese den Mietrichtsätzen entsprechen. Dabei ist die Durchschnittsmiete so zu bemessen, daß sie eine unterschiedliche Bildung der Mieten für die einzelnen Wohnungen durch den Vermieter nach Größe, Lage und Ausstattung der Wohnungen ermöglicht. Der Durchschnitt der Einzelmieten muß der Durchschnittsmiete entsprechen.

28 Bei den vorstehenden Richtsätzen wird davon ausgegangen, daß der Nutzungsberechtigte die Kosten für Schönheitsreparaturen selbst zu tragen hat.

29 Umlagen, Vergütungen und Zuschläge im Sinne des § 11 (3) der Verordnung über die Miethöhe für neugeschaffenen Wohnraum (Mietenverordnung) vom 20. November 1950 (BGBl. Nr. 48 S. 759 ff.) sind durch die festgesetzten Mieten (Lasten) nicht abgegolten und daher ggf. in der Wirtschaftlichkeitsberechnung besonders auszuweisen oder nachträglich der Bewilligungsbehörde mitzuteilen. Waren im Falle der Überschreitung der Richtsätze in den Fällen des Abs. (2) der Ziff. 27, Satz 3—5 in der früheren Miete Entgelte für Leistungen der im Vorstehenden genannten Art enthalten und werden diese Leistungen wieder erbracht, so dürfen die Umlagen, Vergütungen und Zuschläge neben der Miete nur berechnet werden, soweit sie über die in der früheren Miete enthaltenen zulässigen Beträge hinausgehen. Werden Leistungen nicht wieder erbracht, so ist die Miete entsprechend zu mindern.

30 Die Bewilligungsbehörde kann im Falle der Wiederherstellung eines beschädigten Gebäudes für den erhalten gebliebenen Wohnraum die Genehmigung einer Mieterhöhung durch die Preisbehörde vorschlagen (§ 13 Abs. 1 der Mietenverordnung).

31 Bei Wohnungen, die vom Grundstückseigentümer/Erbbauberechtigten genutzt werden, sind die Lasten nach den Richtsätzen festzusetzen.

32 Von der Festsetzung der Miete ist die Preisbehörde zu benachrichtigen.

33 Die Änderung der festgesetzten Mieten (Lasten) ist nur mit Genehmigung der Preisbehörde und nach vorheriger Zustimmung der Bewilligungsbehörde zulässig.

2. Überlassung der Wohnungen

34 Die mit öffentlichen Mitteln erstellten Wohnungen sollen in der Regel Personen überlassen werden, deren Jahreseinkommen die Jahresarbeitsverdienstgrenze der Angestelltenversicherung nicht übersteigt. Im einzelnen sind die zu § 22 des 1. Wohnungsbaugesetzes des Bundes (WBG) vom 24. April 1950 (BGBl. Nr. 16 S. 83 ff.) ergehenden Durchführungsvorschriften des Landes zu beachten.

35 Die Bewilligungsbehörde kann die Bewilligung öffentlicher Mittel mit der Auflage verbinden, daß die Wohnungen nur an bestimmte Personen oder Angehörige eines bestimmten Personenkreises (z. B. Heimatvertriebene und sonstige Lastenausgleichsberechtigte, rentenberechtigte Schwerbeschädigte, Besatzungsverdrängte, Kinderreiche) überlassen werden.

36 (1) Die Bewilligungsbehörde darf bei der Förderung Bauvorhaben, zu deren Finanzierung Beiträge von Wohnungssuchenden oder Dritten gemäß § 22 Abs. 3 und 5 WBG geleistet werden sollen, nur insoweit berücksichtigen, als ein nach Maßgabe der jeweiligen Mittelbereitstellungserlasse angemessener Teil der zu errichtenden Wohnungen für Wohnungssuchende verfügbar bleibt, die zur Leistung eines Beitrages nicht in der Lage sind.

(2) Sind im Finanzierungsplan derartige Beiträge vorgesehen, so kann die Bewilligungsbehörde eine Bestätigung der Wohnungsbehörde verlangen, daß dem vorgesehenen Wohnungsbezieher nach der Kopfzahl seiner Familie und der Höhe des in Aussicht genommenen Beitrages eine Wohnung der vorgesehenen Größe zusteht. Dem Wohnungssuchenden ist von der Wohnungsbehörde auf sein Verlangen eine solche Bestätigung und eine vorläufige Zusicherung der Bezugsgenehmigung zu erteilen. Der Wohnungssuchende hat zu diesem Zweck der Wohnungsbehörde gegenüber den Nachweis zu führen, daß der von ihm in Aussicht genommene Finanzierungsbeitrag gemäß § 22 Abs. 3 WBG und den dazu ergehenden Ausführungsbestimmungen des Landes angemessen ist.

(3) Bei der Feststellung, ob der Finanzierungsbeitrag im Sinne des § 22 Abs. 5 WBG einen wesentlichen Teil der Baukosten ausmacht und dem Wohnungssuchenden daher

der Anspruch auf Zuweisung eines weiteren Raumes zu steht, ist die Wohnungsbehörde an die diesbezüglichen Feststellungen der Bewilligungsbehörde gebunden. Die Bewilligungsbehörde hat auf dem Bewilligungsbescheid ihre entsprechenden Feststellungen zu vermerken.

(4) Die Zuteilung bzw. die Genehmigung zur Benutzung der Wohnung (§§ 19 und 8 des Landeswohnungsbau-gesetzes [LWGG]) vom 23. Januar 1950 (GV. NW. Nr. 9 S. 24) erfolgt durch die Wohnungsbehörde.

3. Sicherung der Nutzung

37 Die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen sind ihrem Bestimmungszweck dauernd zu erhalten. Das gilt auch bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel.

38 Im Falle einer Veräußerung eines mit öffentlichen Mitteln geförderten Gebäudes ist zuvor die Zustimmung der Bewilligungsbehörde einzuholen.

39 Eine Mitbenutzung der Wohnung zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken ist bis zu 20 v. H. der Wohnfläche statthaft, wenn dadurch der Wohnungscharakter der mitgenutzten Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird und die Wohnungsbehörde gemäß §§ 5 und 10 LWG der zweckfremden Benutzung solcher Räume und die Bewilligungsbehörde der anderweitigen Nutzung zugestimmt hat.

B. Finanzierung

40 Die Förderung des Wiederaufbaues bzw. der Wiederherstellung von Wohnraum erfolgt durch Übernahme von Landesbürgschaften und durch Gewährung von Wiederaufbaudarlehen aus Mitteln des Landes. Für die Übernahme der Landesbürgschaften gilt mein Erlaß vom 12. Juli 1950 (MBL. NW. Nr. 64 S. 72 ff.). Für die Gewährung von Wiederaufbaudarlehen aus Mitteln des Landes ist folgendes zu beachten:

I. Allgemeine Grundsätze

41 Die Finanzierung der Gesamtherstellungskosten (Kosten des Baugrundstücks und Baukosten) muß nachweislich gesichert sein. Es muß ferner sichergestellt sein, daß die etwa auf dem Grundstück lastenden, auf Grund des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 2. September 1948 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 10. August 1949 (LASG) entstandenen Grundschulden (Umstellungsgrundschulden) durch Verzicht in Fortfall kommen oder, soweit ein Verzicht nicht möglich ist, den Hypotheken zur Sicherung der Fremdmittel sowie des Wiederaufbaudarlehns den Vorrang einräumen.

42 Der Finanzierung und ggf. der Bewilligung des Verzichts auf die Umstellungsgrundschulden nach § 3 b LASG ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach dem beigegebenen Muster zugrunde zu legen. Die dem Muster beigegebenen „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung“ sind dabei als Bestandteil dieser Bestimmungen zu beachten.

43 Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist für das Gebäude im Sinne des § 3 Abs. 2—4 der Berechnungsverordnung aufzustellen, das den wiederaufgebauten bzw. wiederhergestellten Wohnraum enthält (Wirtschaftseinheit).

44 Eine Mehrheit beschädigter oder zerstörter Gebäude kann zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt werden, wenn diese Gebäude dem gleichen Eigentümer gehören, auf dem gleichen Grundstück oder auf räumlich zusammenhängenden Grundstücken stehen und dem Wiederaufbau bzw. der Wiederherstellung ein einheitlicher Finanzierungsplan zugrundegelegt wird.

45 Im Falle der Wiederherstellung ist der erhalten gebliebene Wohnraum (Altwohnraum) grundsätzlich in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzubeziehen.

46 Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude, die teils zerstört oder beschädigt, teils unbeschädigt sind, und kommt ein Verzicht auf Umstellungsgrundschulden nicht in Betracht, so ist jedes Gebäude (Wohnhaus) als besondere Wirtschaftseinheit anzusehen. Ist das Grundstück mit Umstellungsgrundschulden belastet, für die der Verzicht zu beantragen ist, so können die wiederaufzubauenden bzw. wiederherzustellenden Gebäude zusammen mit den erhalten gebliebenen Gebäuden zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt werden, sofern nicht

die Wirtschaftlichkeit der wiederaufzubauenden Gebäude durch die schlechte Ertragslage der erhalten gebliebenen Gebäude nachteilig beeinflußt wird.

47 Der Wert des Baugrundstücks (ausschließlich des Wertes der erhalten gebliebenen und wiederzuverwendenden Gebäudeteile) soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtherstellungskosten stehen. Vorhaben dürfen nicht gefördert werden, sofern die für ein etwaiges Restkaufgeld sowie für die im Wert des Baugrundstücks und des Gebäuderestwertes (vgl. Ziff. 56) angesetzten Zinsen in einem Mißverhältnis zu den Erträgen stehen, die für das wiederaufgebaute bzw. wiederhergestellte Gebäude nach der vorgesehenen Nutzungsart erzielt werden können.

48 Sofern die zerstörten bzw. beschädigten Gebäude auf Grund von Erbbaurechten errichtet waren, darf eine Förderung nur erfolgen, wenn die Laufzeit des Erbbaurechtes noch mindestens 75 Jahre beträgt und gewährleistet ist, daß das öffentliche Darlehn spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtes zurückgezahlt wird.

49 Wiederaufbaudarlehen dürfen nur gewährt werden, wenn und soweit die Abdeckung der Gesamtherstellungskosten nicht durch Fremdmittel, Baukostenzuschüsse oder Eigenleistung des Bauherrn erfolgen kann. Dabei ist die nach den Beleihungsgrundsätzen des Geldgebers zulässige erststellige Hypothek in möglichst weitem Umfange auszuschöpfen.

50 Die Förderung eines Bauvorhabens ist auch bei Vorliegen aller sonstigen Voraussetzungen grundsätzlich nur zulässig, wenn mit der Durchführung der Bauarbeiten nicht vor der Bewilligung des Wiederaufbaudarlehns begonnen worden ist, es sei denn, daß die Bewilligungsbehörde dem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt hat.

51 Die Bewilligung von Landesmitteln kann nach Maßgabe der Ziff. 91 dieser Bestimmungen widerrufen werden.

II. Fremdmittel

1. Darlehen

52 (1) Die auf dem Kapitalmarkt aufgenommenen, dem Wiederaufbaudarlehn im Range vorgehenden Darlehen sollen Tilgungsdarlehen sein, mit regelmäßig nicht mehr als 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen getilgt werden und nur nach den allgemein für langfristige Kredite geltenden Grundsätzen oder zum Zwecke der Zinsregulierung kündbar sein oder fällig werden. Die nachrangigen Darlehen sollen möglichst denselben Bedingungen entsprechen.

(2) Die Jahresleistungen (Zinsen, Verwaltungskosten und Tilgung) sollen unter Berücksichtigung eines evtl. Disagios oder sonstiger Spesen für die Geldbeschaffung in der Regel zusammen nicht höher sein, als sich aus dem für erststellige Hypotheken marktüblichen Zinssatz zusätzlich 1 v. H. Tilgung ergibt. Eine höhere Tilgung ist erstrebenswert, soweit sie durch eine Senkung von Zinsen für Fremddarlehen oder Eigenleistung ausgeglichen wird.

(3) Darlehen, die zu einem bestimmten Zeitpunkt fällig werden oder unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden können (Festhypotheken), dürfen zugelassen werden, wenn sie nicht vor Ablauf von 10 Jahren kündbar sind oder fällig werden. Der Darlehnsnehmer ist in diesem Falle verpflichtet, die Darlehen baldmöglichst, spätestens jedoch bis zum Fälligkeitstermin, durch Tilgungsdarlehen abzulösen. Er hat ferner der das Wiederaufbaudarlehn verwaltenden Stelle nachzuweisen, daß er den aus der Abschreibung für die Tilgung zur Verfügung stehenden Betrag durch Bildung von Rückstellungen, durch Abschluß eines Bausparvertrages oder in sonstiger geeigneter Weise ansammelt. Wird der Nachweis nicht spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes und dann laufend Jahr für Jahr erbracht, so ist das Wiederaufbaudarlehn in Höhe dieses Abschreibungsbetrages verstärkt zu tilgen.

(4) Die vorzeitige Fälligkeit oder Kündbarkeit der Darlehen aus den nach den Geschäftsbedingungen der Kreditinstitute üblichen Gründen (Zahlungsverzug, Einleitung der Zwangsverwaltung bzw. Zwangsversteigerung, eines Konkurs- oder Vergleichsverfahrens des Schuldners oder dgl.) werden hierdurch nicht berührt.

(5) Eine Aussetzung der Tilgung der Vorlasten ist allgemein nur zulässig, soweit sie zum Ausgleich eines Disagios und der Geldbeschaffungskosten erforderlich ist; sie bedarf bei anderen Gründen der Genehmigung der Bewilligungsbehörde.

Anlage 2

Anlage 3

2. Gestundete Restkaufgelder

53 (1) Die dingliche Sicherung von Restkaufgeldern soll möglichst letzttrangig, d. h. im Range nach den Wiederaufbaudarlehen, erfolgen.

(2) Sofern die jährlichen Zins- und Tilgungsleistungen für die gestundeten Restkaufgelder aus einem nach der Zerstörung oder Beschädigung der Gebäude abgeschlossenen Kaufvertrag den Betrag übersteigen, der dem Eigentümer als Verzinsung für die im Wert des Grund und Bodens und der verwertbaren Gebäudereste liegenden Eigenleistungen nach Ziff. 57 zugeflossen wäre, ist die Förderung grundsätzlich nicht zulässig.

(3) Die Bewilligungsbehörden können Ausnahmen zulassen, wenn die voraussichtlichen Erträge des Grundstücks nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung eine volle Verzinsung und Tilgung des Wiederaufbaudarlehns ermöglichen, oder durch die Heranziehung der Erträge aus dem auf dem Grundstück errichteten Gewerberaum oder in sonstiger Weise sichergestellt wird, daß Nachteile für die Verzinsung des Wiederaufbaudarlehns nicht eintreten. Ein Nachteil tritt nicht ein, wenn auch bei Zugrundelegung der Berechnung der Eigenleistung nach Ziff. 55—58 eine höhere Verzinsung nicht erzielt würde.

3. Umgestellte Grundpfandrechte Dritter

54 (1) Lasten auf dem Grundstück umgestellte Grundpfandrechte Dritter, so ist eine Förderung nur dann zulässig, wenn die Verzinsung und Tilgung den Vorschriften für die Fremddarlehen (Ziff. 52) entspricht. Sind die umgestellten Grundpfandrechte Festhypotheken, so findet Ziff. 52 (3) sinngemäß Anwendung.

(2) Ist zur vollen Deckung der Kosten des Wiederaufbaues bzw. der Wiederherstellung die Aufnahme von Darlehen des privaten Kapitalmarktes erforderlich, die erstrangig sichergestellt werden müssen, so ist an Stelle der Ablösung der umgestellten Grundpfandrechte deren Rangrücktritt zugunsten der neu aufzunehmenden Hypothek anzustreben. Soweit es sich bei den umgestellten Grundpfandrechten um öffentliche Baudarlehen (insbesondere Hauszinssteuerhypotheken) handelt, bedarf es hierzu keiner Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Das gleiche gilt in diesem Falle für den Verzicht auf die Rechte aus einer zugunsten des Gläubigers des umgestellten Grundpfandrechts eingetragenen Löschungsvormerkung.

(3) Ein Rangrücktritt umgestellter Grundpfandrechte zugunsten der Wiederaufbaudarlehen aus Mitteln des Landes ist nicht erforderlich.

III. Eigenleistung des Bauherrn

55 Die Eigenleistung des Bauherrn kann bestehen in

- a) dem Wert des Grund und Bodens,
- b) dem Wert der im Gebäuderest enthaltenen Alt-Eigenleistung,
- c) dem Wert der Selbsthilfe des Bauherrn,
- d) dem Wert seiner sonstigen Leistungen, insbesondere vorhandener und bereits bezahlter Baustoffe,
- e) in barem Geld.

56 Die Eigenleistung, soweit sie in der Einbringung von Grund und Boden und der wiederverwendeten Gebäudereste besteht, ist wie folgt zu berechnen:

- a) Zunächst ist der Gebäudewert zu ermitteln. Dieser bestimmt sich bei den vor dem 1. Januar 1900 bezugsfertig gewordenen Grundstücken aus dem letzten Einheitswert des Grundstücks vor dem 21. Juni 1948, bei den nach dem 31. Dezember 1899 bezugsfertig gewordenen Gebäuden aus dem letzten Einheitswert vor dem 21. Juni 1948 unter Hinzurechnung eines Zuschlages bis zu 20 v. H., bei den nach dem 31. März 1924 bezugsfertig gewordenen Gebäuden unter Hinzurechnung eines Zuschlages bis zu 35 v. H., jeweils herabgesetzt im Verhältnis des Schadensgrades.
- b) Der Wert der Eigenleistung, soweit sie in der Einbringung des Baugrundstücks und der wiederverwendeten Gebäudereste besteht, ist derart zu ermitteln, daß von dem Bodenwert (Verkehrswert) und dem Gebäudewert, der der Berechnung unter a) zugrunde gelegt ist, die auf dem Grundstück ruhenden, am 20. Juni 1948 bestehenden Belastungen abzuziehen sind und der hiernach ermittelte Wert im Verhältnis des Schadensgrades zu kürzen ist.

c) Der Wert der Eigenleistung (Grund und Boden und wiederverwendete Gebäudereste) ist der sich aus b) ergebende Betrag, mindestens jedoch der Bodenwert.

57 (1) Der unverzinsliche Gebäuderestwert ist wie folgt zu ermitteln: Von dem Gebäuderestwert gemäß Ziff. 56a sind der verzinsliche Gebäuderestwert und die auf dem Grundstück ruhenden und als Fremdmittel angesetzten Belastungen (umgestellten Rechte Dritter) abzuziehen.

(2) Ein im Finanzierungsplan aufgeführtes neu aufgenommenes Darlehn, das ganz oder teilweise zur Ablösung einer vor der Bebauung vorhandenen Belastung verwendet worden ist, steht insoweit einer solchen Belastung gleich.

58 Ist das Gebäude, dessen Wiederaufbau bzw. Wiederherstellung gefördert werden soll, bei der Einheitsbewertung eines land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes miterfaßt (Einheitswertbescheid A), so ist für die Ermittlung des Gebäuderestes nicht vom Einheitswert, sondern von den früheren Baukosten des Gebäudes abzüglich einer Abschreibung von 1 v. H. jährlich bis zur Zerstörung auszugehen, und der so ermittelte Wert im Verhältnis des Schadensgrades herabzusetzen. Im übrigen ist nach den Vorschriften der Ziff. 56 b und c und der Ziff. 57 zu verfahren.

59 Für die Verzinsung der nachgewiesenen echten Eigenleistung bis zu 15 v. H. der Gesamtherstellungskosten ist ein Zinssatz von 4 v. H. und für die darüber hinausgehende Eigenleistung ein Zinssatz in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erstellte Hypotheken zuzulassen, soweit der Grundstücksertrag nach Abzug der Bewirtschaftungskosten einschl. Abschreibung sowie der Zinsen für die Fremdmittel hierfür noch ausreicht.

IV. Wiederaufbaudarlehen

1. Darlehenshöhe

60 Soweit die Gesamtkosten aus Mitteln des Kapitalmarktes einschließlich eines landesverbürgten Darlehns im Raume der II. Hypothek, und Mitteln des Bauherrn oder Dritter nicht gedeckt werden können, oder auf andere Weise die nach Ziff. 26 ff. festzusetzenden Mieten (Lasten) nicht zu erzielen sind, gewährt das Land nachrangige Wiederaufbaudarlehen.

61 (1) Die Darlehen sind der Höhe nach so einzusetzen und erforderlichenfalls soweit zinsfrei zu stellen, daß unter Berücksichtigung angemessener Bewirtschaftungskosten einschließlich einer ordnungsmäßigen Abschreibung, der Verzinsung der Fremdmittel und der Eigenleistung die Aufwendungen und Erträge ausgeglichen werden.

(2) Die Höchstsätze für die Darlehen richten sich nach Ortsklasse und Raumzahl der zu fördernden Wohnungen und werden von mir für jedes Baujahr besonders festgesetzt.

2. Zins- und Tilgungsbedingungen

62 (1) Das Darlehn ist mit 4,5 v. H. einschließlich eines Verwaltungskostenbeitrages jährlich zu verzinsen und mit 1 v. H. jährlich zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

(2) Die Verzinsung des Darlehns hat am 1. Tage des auf den Bezug folgenden Kalendervierteljahres, die Tilgung am 1. Januar des auf die Auszahlung der letzten Darlehnsrate folgenden Kalenderjahres zu beginnen.

(3) In den Fällen des § 10 a—f der vorgeschriebenen Schuldurkunde sowie bei Überschreitung der von der Bewilligungsbehörde festgesetzten Bauzeit ist ein Zinssatz von 8 v. H. jährlich zu fordern. Die Bewilligungsbehörde darf von der Erhebung der erhöhten Zinsen nur absehen, wenn die Überschreitung der Frist auf Gründe zurückzuführen ist, die der Bauherr nicht zu vertreten hat und der Bauherr unverzüglich, spätestens jedoch einen Monat vor Ablauf der Frist, deren Verlängerung beantragt.

63 Ergibt die Wirtschaftlichkeitsberechnung, daß die Erträge bei Zugrundelegung der festgesetzten Mieten (Lasten) nach Berücksichtigung der sonstigen Aufwendungen zur Deckung der Zins- und Tilgungsleistungen für das Wiederaufbaudarlehn nicht ausreichen, so ist der Zinssatz entsprechend zu senken. Erforderlichenfalls kann von der Verzinsung des Wiederaufbaudarlehns ganz abgesehen werden. Die Zinssenkung ist jeweils nur um 0,1 v. H. bis zur Erreichung der Wirtschaftlichkeit vorzunehmen.

64 Sofern die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sich auch nach dem Erlaß der Zinsen nicht herstellen läßt, kann die Tilgung des Wiederaufbaudarlehns ganz oder teilweise ausgesetzt werden. Die Aussetzung der Tilgung ist nur zulässig, wenn die Abschreibung die für die Fremdmittel und das Wiederaufbaudarlehn jährlich aufzuwendenden Tilgungsbeträge nicht überschreitet.

65 Nach Abdeckung der sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebenden sonstigen Verpflichtungen, jedoch spätestens von dem Zeitpunkt ab, in dem diese Verpflichtungen im Rahmen der planmäßigen Tilgung hätten abgedeckt sein müssen, sind die jeweils freiwerdenden Beträge zur Verzinsung bis zu der in Ziff. 62 (1) festgesetzten Höhe und, soweit sie darüber hinausgehen, zur verstärkten Tilgung des Wiederaufbaudarlehns heranzuziehen. Dabei muß die gesamte Jahresleistung auf das Wiederaufbaudarlehn dem Betrag gleichkommen, der infolge der Abdeckung der Verpflichtungen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit hierfür zur Verfügung steht. Das Recht des Darlehnsnehmers auf die volle bestimmungsgemäße Verzinsung der ursprünglichen Eigenleistung wird hierdurch nicht berührt.

66 (1) Ist eine Herabsetzung des Zinssatzes vorgenommen worden, ergibt sich aber später eine Steigerung der Erträge oder eine Senkung der Aufwendungen für das Gebäude um mehr als 5 v. H., so ist der Darlehnsnehmer verpflichtet, dies der Bewilligungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Abgesehen von dieser Anzeigepflicht ist die Bewilligungsbehörde jederzeit berechtigt, die Aufstellung einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Nachprüfung der Wirtschaftlichkeit zu verlangen.

(2) Haben sich die Erträge erhöht oder die Aufwendungen vermindert, so sind die zur Herstellung der Wirtschaftlichkeit gewährten Zins- und Tilgungserleichterungen in entsprechendem Umfange zu widerrufen. Ergibt sich infolge der Ertragssteigerung auch nach voller Verzinsung des Wiederaufbaudarlehns ein Überschuß, so ist dieser zur verstärkten Tilgung des Wiederaufbaudarlehns zu verwenden.

(3) Haben sich die Erträge um mehr als 5 v. H. vermindert oder die Aufwendungen entsprechend erhöht, ohne daß den Darlehnsnehmer hierbei ein Verschulden trifft, so kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Darlehnsnehmers und auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung den Zinssatz herabsetzen bzw. die Tilgung aussetzen, es sei denn, daß die Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit durch eine Umfinanzierung möglich und zumutbar ist.

(4) Die Änderung des Zinssatzes nach den vorstehenden Vorschriften tritt jeweils mit Wirkung vom 1. Tage des auf die Veränderung der Ertragslage folgenden Kalendervierteljahres ein.

67 Steht für die Eintragung des Wiederaufbaudarlehns die erste Rangstelle zur Verfügung, so ist in Abweichung von Ziff. 62 (1) ein Zinssatz von 6 v. H. zu vereinbaren. Der Bauherr hat sich ferner zu verpflichten, das Wiederaufbaudarlehn abzulösen, sobald die Beschaffung einer 1. Hypothek auf dem Kapitalmarkt möglich ist. Die Vorschriften der Ziffern 63—66 finden auch in diesen Fällen Anwendung. Die Ertragslage des Grundstücks muß jedoch die Deckung der Bewirtschaftungskosten, die Verzinsung der zulässigen Eigenleistung sowie eines angemessenen Teils des Wiederaufbaudarlehns ermöglichen; andernfalls sind derartige Vorhaben nicht zu fördern.

3. Sicherung

68 (1) Das Darlehn ist an bereitester Stelle unmittelbar nach den zur Deckung der Gesamtherstellungskosten aufgenommenen Fremddarlehen und nach den umgestellten Rechten durch Eintragung einer Buchhypothek im Grundbuch dinglich zu sichern. Dabei darf die Gesamtsumme der umgestellten Rechte (Althypotheken) 20 v. H. des letzten vor der Zerstörung oder Beschädigung des Gebäudes festgesetzten Einheitswertes nicht übersteigen. Restkaufgelder und Darlehen, die von oder zugunsten eines bestimmten Wohnungssuchenden als Beiträge zur Erlangung einer Wohnung gewährt werden, sollen grundsätzlich dem Wiederaufbaudarlehn im Range nachgehen. Mittel, die zu anderen Zwecken als zur Deckung der Gesamtherstellungskosten dienen, dürfen dem Wiederaufbaudarlehn im Range nicht vorgehen.

(2) Bei den dem Wiederaufbaudarlehn im Range vorgehenden Rechten ist zugunsten des Gläubigers des

Wiederaufbaudarlehns eine Löschungsvormerkung gemäß § 1179 BGB in Verbindung mit § 1163 BGB in das Grundbuch einzutragen.

69 (1) Soweit ein Bauherr, insbesondere ein größeres Wohnungs- und Siedlungsunternehmen, Wiederaufbaudarlehen für den Wiederaufbau bzw. die Wiederherstellung einer größeren Anzahl von durch Kriegseinwirkung beschädigten Wohnhäusern erhält, kann die Eintragung der Hypotheken auf den einzelnen instandgesetzten Grundstücken unterbleiben, sofern der Eigentümer dieser Grundstücke in Höhe des Gesamtbetrages der Darlehen eine Hypothek auf seinem unzerstörten Wohnhausbesitz bestellt. Die Belastung mit dieser Hypothek darf über die Grenze von 90 v. H. des Dauerbeleihungswertes der Pfandgrundstücke nicht hinausgehen. Die Vorschriften der Ziffern 43—46 über die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung für die wiederaufzubauenden bzw. wiederherzustellenden Wirtschaftseinheiten sowie die Vorschriften der Ziffern 60—67 werden hierdurch nicht berührt.

(2) Werden Wiederaufbaudarlehen von verschiedenen Gemeinden bzw. Gemeindeverbänden gewährt, so kann an Stelle der Eintragung der Buchhypotheken zugunsten der einzelnen Gemeinde eine mit jährlich 4,5 v. H. verzinsliche, jederzeit fällige Grundschuld zugunsten des Landes bestellt werden. Für diese Grundschuld gelten die Bedingungen der Buchhypothek sinngemäß. Der Eigentümer der Pfandgrundstücke hat über den Zweck der Bestellung der Grundschuld eine Erklärung nach anliegendem Muster abzugeben. Sofern der für eine Mehrheit von Wiederaufbaudarlehen bestellten Hypothek bzw. Grundschuld Hypotheken im Range vorgehen, ist bei allen diesen Hypotheken eine Löschungsvormerkung gemäß § 1179 BGB in Verbindung mit § 1163 BGB einzutragen.

4. Darlehnskündigung

70 (1) Das Darlehn kann nur aus den in der vorgeschriebenen Schuldurkunde vorgesehenen Gründen zur Rückzahlung gekündigt werden.

(2) Darüber hinaus ist der Darlehnsnehmer verpflichtet, für eine vollständige oder teilweise Rückzahlung des aus öffentlichen Mitteln gewährten Darlehns zu sorgen, sobald die Lage auf dem Kapitalmarkt eine Ablösung zu angemessenen Bedingungen zuläßt und dem Darlehnsnehmer dadurch keine höheren Lasten entstehen.

5. Sofortige Zwangsvollstreckung

71 Die Bewilligungsbehörden sind berechtigt, wegen aller Ansprüche aus der Gewährung des Wiederaufbaudarlehns die Unterwerfung des Schuldners in die sofortige Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen mit der Maßgabe zu verlangen, daß die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer des Pfandgrundstücks zulässig sein soll. Das gleiche Recht steht dem Regierungspräsidenten — im Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk meiner Außenstelle in Essen — wegen der nach Ziff. 69 (2) zugunsten des Landes eingetragenen Grundschulden zu.

V. Wohnbauten für Angehörige wirtschaftlicher Unternehmen

72 (1) Sollen Wohnungen für Angehörige wirtschaftlicher Unternehmen oder ähnlicher Einrichtungen geschaffen werden, in denen vom Unternehmen vorzuschlagende Betriebsangehörige untergebracht werden sollen, so ist die Förderung davon abhängig zu machen, daß das Unternehmen zur Finanzierung unbeschadet seiner Beteiligung an der Eigenleistung einen Beitrag in Höhe von mindestens 20 v. H., in Ausnahmefällen 10 v. H., der Gesamtherstellungskosten leistet. Voraussetzung ist ferner, daß die in den Wohnungen unterzubringenden Betriebsangehörigen die Voraussetzungen der Ziff. 34 dieser Bestimmungen erfüllen.

(2) Der Beitrag des Unternehmens kann sowohl in Sach- oder Arbeitsleistungen als auch in Geld erbracht werden.

(3) Die Bewilligung des Wiederaufbaudarlehns ist in diesen Fällen mit der Auflage zu verbinden, daß der Vermieter mit den Betriebsangehörigen Mietverhältnisse zu vereinbaren hat, die nach Ablauf von 5 Jahren von dem Bestehen der Dienst- oder Arbeitsverhältnisse unabhängig werden.

(4) Soll im Einzelfalle das Arbeitgeberdarlehn (Beitrag) mit dem Rang vor dem Wiederaufbaudarlehn grundbuchlich gesichert werden, so darf dieses Darlehn nur unverzinslich oder gering verzinslich gewährt werden. In diesen Fällen hat sich der Darlehnsgeber zu verpflichten, im Falle des Erwerbs des Pfandgrundstücks durch das Land oder einen vom Lande bezeichneten Dritten im Wege der Zwangsversteigerung das Darlehn trotz einer etwa inzwischen eingetretenen Fälligkeit zu den gleichen Bedingungen stehen zu lassen. Diese Verpflichtung hat der Darlehnsgeber im Falle einer Abtretung der Forderung auch seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

(5) Die Gewährung eines im Range vor dem Wiederaufbaudarlehn zu sichernden und zu dem am Kapitalmarkt üblichen Zinssatz zu verzinsenden Darlehns verschafft dem Unternehmen kein Besetzungsrecht für die Wohnungen seiner Betriebsangehörigen und gilt daher nicht als Beitrag des Arbeitgebers im Sinne dieser Vorschrift.

VI. Sondervorschriften für gemischt genutzte Grundstücke

73 (1) Die Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau bzw. Wiederherstellung kann auch dann gefördert werden, wenn in den zerstörten bzw. beschädigten Gebäuden gleichzeitig Gewerberäume (Läden, Büros, Werkstätten usw.) errichtet werden bzw. als Teilwiederaufbau bereits errichtet worden sind.

(2) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist in den Fällen des Abs. (1) für die gesamten Gebäude einschließlich der gewerblich genutzten Räume aufzustellen. Die Gesamtherstellungskosten für den Wohnraum und den Gewerberaum sind jedoch gesondert auszuweisen. Die Aufteilung der Baukosten (einschließlich Baunebenkosten und Gebäuderestwert) hat nach dem Verhältnis des umbauten Raumes zu erfolgen. Die Kosten des Baugrundstücks sind entsprechend zu verteilen. Die auf den Wohnraum entfallenden anteiligen Kosten des Baugrundstücks dürfen jedoch 15 v. H. der Baukosten für diesen Wohnraum nicht übersteigen. Kosten oder Mehrkosten, die nur für den Gewerberaum entstehen (z. B. Kosten der besonderen Ausstattung des Gewerberaumes), dürfen nur diesem zugerechnet werden. Zur Berechnung des umbauten Raumes ist das Normblatt DIN 277 des Deutschen Normenausschusses (Ausgabe November 1950) anzuwenden.

(3) Als Erträge der Gewerberäume sind im Falle der Vermietung oder Verpachtung die erzielbaren Miet- oder Pachtleistungen, im Falle der Eigennutzung die Erträge anzusehen, die bei Vermietung oder Verpachtung an einen gleichartigen Gewerbebetrieb erzielt würden.

(4) Bei der Bemessung der Bewirtschaftungskosten (Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) für den Gewerberaum sind die Bewirtschaftungskosten, die erfahrungsgemäß bei gleichartig genutztem Gewerberaum entstehen, zugrunde zulegen.

(5) Die Ertragsberechnung (Vergleich der Erträge und Aufwendungen) für den zur Wirtschaftseinheit gehörenden Wohn- und Gewerberaum ist zusammenzufassen. Die Bewilligungsbehörde kann von einer Heranziehung des sich aus der Bewirtschaftung des Gewerberaumes ergebenden Mehrertrages für die Verzinsung der Wiederaufbaudarlehn absehen, falls hierdurch für den Grundstückseigentümer eine unbillige Härte entstehen würde. Die Entscheidung hierüber hat die Bewilligungsbehörde nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles zu treffen.

(6) Der gesonderte Ausweis der Herstellungskosten sowie der Erträge und Aufwendungen für den Gewerberaum ist nicht erforderlich, falls eine Ermäßigung der Zinsen für das Wiederaufbaudarlehn nicht beantragt wird.

C. Verfahren

I. Anträge

74 Anträge auf Bewilligung von Wiederaufbaudarlehen sind von den Bauherren unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsformulars und unter Beifügung der darin aufgeführten Unterlagen an die für den Bauort zuständige Bewilligungsbehörde zu richten.

75 (1) Gleichzeitig mit der Antragstellung hat der Grundstückseigentümer sich schriftlich zu verpflichten, das Verzichtsverfahren auf Grund des § 3b LASG durchzuführen und spätestens sechs Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens die hierfür erforderlichen Anträge bei der

Bewilligungsbehörde einzureichen (vgl. Ziff. 94). Die Bewilligungsbehörde kann in jedem Falle verlangen, daß der Antragsteller sie durch unwiderrufliche Vollmacht ermächtigt, die für die Durchführung des Verzichtsverfahrens erforderlichen Anträge zu stellen und die auf Grund des Verzichts durchzuführenden Löschungen im Grundbuch zu bewilligen.

(2) Die Bewilligungsbehörde kann ferner die Vorlage aller Unterlagen verlangen, die zur ordnungsgemäßen Prüfung sowie zur Durchführung des Verzichtsverfahrens gemäß § 3b LASG im Einzelfalle noch erforderlich sind.

II. Bewilligungsbehörde und Bewilligung der Wiederaufbaudarlehen

76 Bewilligungsbehörden sind die Stadt- und Landkreise sowie die kreisangehörigen Ämter und Gemeinden, soweit sie Hauszinssteuerhypotheken verwalten.

77 (1) Die Bewilligungsbehörde prüft die Anträge, insbesondere, ob sie diesen Bestimmungen sowie den in den Mittelbereitstellungserlassen gegebenen besonderen Vorschriften entsprechen.

(2) Bei der Bewilligung sollen solche Bauvorhaben besonders berücksichtigt werden, die der Unterbringung von Arbeitskräften in der Nähe ihrer Arbeitsstätte oder der Räumung von Bunkern und Massenunterkünften dienen.

(3) Bei gleicher Dringlichkeit nach Größe und Ausstattung vergleichbarer Bauvorhaben sollen diejenigen bevorzugt berücksichtigt werden, die mit den niedrigsten Kosten und dem geringsten Einsatz an öffentlichen Mitteln durchzuführen sind. Die Reihenfolge des Eingangs der Anträge bei der Bewilligungsbehörde gibt für sich allein noch keinen Anspruch auf Berücksichtigung.

78. Um angesichts der großen Anzahl förderungswürdiger Vorhaben die Bevorzugung der besonders geeigneten Vorhaben zu gewährleisten, haben die Bewilligungsbehörden, in deren Gebiet mehr als 2000 zerstörte bzw. beschädigte Wohnungseinheiten vorhanden sind, die Anträge nach Förderungsmerkmalen zu kennzeichnen und danach eine Rangfolge aufzustellen. Hierbei sind die in Ziff. 77 (2) und (3) aufgestellten Grundsätze zu beachten. Es ist ferner dafür Sorge zu tragen, daß mehrere Wiederaufbauvorhaben, die auf Grund freiwilliger Vereinbarungen der Bauherren nach einheitlicher Planung rationell durchgeführt werden, bevorzugt berücksichtigt werden. Die grundsätzliche Regelung der Rangfolge ist dem zuständigen Regierungspräsidenten — im Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk meiner Außenstelle in Essen — vorzulegen.

79 Die Prüfung durch die Bewilligungsbehörde hat sich im Einzelfalle auf die Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit des Bauherrn, auf den Schadensgrad, die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen, die Einhaltung der Vorschriften über die Regelung der Bebauung, die Vollständigkeit und Angemessenheit der Kosten (einschl. etwaiger Enttrümmerungs- und Nebenkosten), die rechtlichen Verhältnisse des Grundstücks (Eigentums- und Belastungsverhältnisse, Verfügungsbeschränkungen auf Grund der Gesetze Nr. 52 und 53 des Kontrollrates sowie der Allgemeinen Verfügung Nr. 10 und des Gesetzes Nr. 59 der Militärregierung) zu erstrecken. Über die an Ort und Stelle vorzunehmende Prüfung der wiederaufzubauenden bzw. wiederherzustellenden Gebäude ist ein Prüfungsbericht nach anliegendem Muster aufzustellen.

80 Beabsichtigt die Bewilligungsbehörde, aus den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln ein Bauvorhaben zu fördern, für welches vom Antragsteller eine endgültige Darlehnszusage für die erststellige Hypothek noch nicht vorgelegt werden kann, so ist in diesen Fällen zur Erleichterung der Beschaffung der erststelligten Hypothek bei den Kreditinstituten die Erteilung eines Vorbescheides lt. Muster möglich, sofern die Bewilligungsbehörde zumindest die bautechnischen und planerischen Voraussetzungen der Förderung des Vorhabens als gegeben ansieht.

81 Liegen die Voraussetzungen für die Bewilligung eines Wiederaufbaudarlehns vor, und beabsichtigt die Bewilligungsbehörde die Förderung des Vorhabens, so erteilt sie den Bewilligungsbescheid lt. Muster (A) in dreifacher Ausfertigung, und zwar eine Ausfertigung für den Antragsteller, eine Ausfertigung als Benachrichtigung

Anlage 4

Anlage 6

Anlage 7

der Wohnungsbehörde und eine Ausfertigung als Benachrichtigung der Preisbehörde. Der Bewilligungsbescheid kann besondere Bedingungen und Auflagen enthalten.

82 Sofern der Bauherr einen entsprechenden Antrag gestellt hat, ist ihm gleichzeitig gemäß § 3d LASG rechtsverbindlich zuzusichern, daß auf die Umstellungsgrundschulden verzichtet werden wird, wenn die Voraussetzungen des § 3b LASG gegeben sind.

83 Bei Förderung von Gemeinschaftsheimen muß der Antrag vor seiner Entscheidung durch die Bewilligungsbehörde hinsichtlich seiner sozialpolitischen Voraussetzungen vom Sozialminister — bei Arbeitnehmerwohnheimen hinsichtlich seiner arbeitspolitischen Voraussetzungen auch vom Arbeitsminister — geprüft und befürwortet sein. Von dem Bewilligungsbescheid ist eine Ausfertigung dem Sozialminister und ggf. auch dem Arbeitsminister zu übersenden. Im einzelnen ist die Entscheidung nach dem pflichtgemäßen Ermessen der Bewilligungsbehörde in eigener Zuständigkeit zu treffen.

III. Auszahlung und Verwaltung der Wiederaufbaudarlehen

84 (1) Die Darlehensgewährung (Entgegennahme der Schuldurkunde) sowie die Darlehensverwaltung obliegt der Bewilligungsbehörde.

(2) Vor Auszahlung des Wiederaufbaudarlehns hat die Bewilligungsbehörde vom Darlehensnehmer die vorgeschriebene Schuldurkunde einzuholen. Diese ist in dreifacher Ausfertigung zu vollziehen. Die erste Ausfertigung ist für das Grundbuchamt, die zweite für die Bewilligungsbehörde und die dritte für den Darlehensnehmer bestimmt.

(3) Die Einreichung der Schuldurkunde bei dem zuständigen Grundbuchamt und die Stellung des Antrages auf Eintragung der Hypothek sowie der Löschungsvormerkung hat die Bewilligungsbehörde zu bewirken.

85 Die Auszahlung des Darlehns an den Darlehensnehmer erfolgt auf den bei der Bewilligungsbehörde zu stellenden Antrag in drei Raten, und zwar:

in Höhe von 50 v. H. nach Eintragung der Hypothek und der Löschungsvormerkung,

in Höhe von 40 v. H. auf Grund des vom Bauherrn zu erbringenden Nachweises, das 80 v. H. der ersten Rate des Wiederaufbaudarlehns sowie des nachgewiesenen Eigenkapitals zur Bestreitung des Bauaufwandes verbraucht worden sind,

in Höhe von 10 v. H. nach Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußrechnung.

86 Die Eintragung der Hypothek und der Löschungsvormerkung vor Auszahlung der ersten Darlehnsrate ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn durch Erklärung des Grundbuchamtes oder des mit der Einreichung beauftragten Notars nachgewiesen wird, daß die Hypothekenbestellung zugunsten der Bewilligungsbehörde beurkundet wurde, daß der Antrag dem Grundbuchamt eingereicht wurde, daß bei dem Grundbuchamt keine weiteren Anträge vorliegen und daß im Grundbuch keine Vorbelastungen eingetragen sind, die dem vereinbarten Rang entgegenstehen. Es sind ferner diejenigen Tatsachen zu bestätigen, aus denen sich ergibt, daß Hindernisse, die auf Grund der Gesetze Nr. 52 und 53 des Kontrollrates, der Allgemeinen Verfügung Nr. 10 und des Gesetzes Nr. 59 der Militärregierung vorliegen könnten, nicht vorhanden sind. Können die vorgesehenen Bestätigungen nicht erteilt werden, so ist die Eintragung im Grundbuch abzuwarten.

87 Soweit Gemeinden oder Gemeindeverbände, Organe der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützige oder freie Wohnungsunternehmen, deren Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit außer Zweifel stehen, selbst Darlehensnehmer sind, kann die Bewilligungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen von dem Erfordernis der dinglichen Sicherstellung bis zur Auszahlung der zweiten Rate absehen. In besonders begründeten Ausnahmefällen kann auch die dingliche Sicherstellung des Wiederaufbaudarlehns bis zur Auszahlung der Schlußrate zurückgestellt werden, namentlich dann, wenn andere gleichwertige Sicherheiten gestellt werden. Bei den gemäß Ziff. 24 betreuten Bauherren kann in gleicher Weise verfahren werden, wenn der Betreuer die Gewähr für die ordnungsgemäße Erfüllung der vom Bauherrn eingegangenen Verpflichtungen übernimmt.

88 Die Bewilligungsbehörde kann in allen Fällen vor Auszahlung des Wiederaufbaudarlehns einen Verwendungsnachweis für die zur Auszahlung gelangenden Beträge verlangen. Vor Auszahlung der zweiten Rate hat der Bauherr der Bewilligungsbehörde den Nachweis zu erbringen, daß das Grundstück bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt oder einer der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Versicherungsgesellschaft zum vollen Zeitwert (Ersatzwert) gegen Brandschaden versichert ist. Die Bewilligungsbehörde hat ferner zu prüfen, ob ein den aufgewandten Kosten entsprechender Baufortschritt erzielt worden ist.

IV. Überwachung der Bauvorhaben

89 (1) Die Bewilligungsbehörde hat die ordnungsmäßige Durchführung der Bauvorhaben sowie die bestimmungsgemäße Verwendung der ausgezahlten Darlehnsbeträge zu überwachen und kann jederzeit Einblick in alle Planungs- und Abrechnungsunterlagen nehmen, Auskünfte anfordern und örtliche Feststellungen treffen. Neben den hierfür in erster Linie verantwortlichen Bauherren/Betreuern hat sie dem Lande gegenüber dafür einzustehen, daß die Bauten ordnungsgemäß erstellt, genutzt und verwaltet und die bestehenden Bestimmungen beachtet werden.

(2) Ergeben sich bei diesen Prüfungen Beanstandungen, so kann die weitere Auszahlung des Wiederaufbaudarlehns bis zur Behebung der Mängel ausgesetzt werden.

V. Änderung und Widerruf des Bewilligungsbescheides

90 Ergeben sich nach der Bewilligung Änderungen in den Finanzierungsgrundlagen, oder werden die Mittel aus anderen Gründen nicht in voller Höhe zur Deckung der Gesamtkosten benötigt, oder ergibt die Schlußabrechnung gegenüber früheren Ansätzen eine Einsparung, so ist ein Nachtragsbescheid zu erteilen und ggf. ein entsprechender Teil des Wiederaufbaudarlehns vom Bauherrn zurückzuzahlen, ohne daß es einer Kündigung bedarf.

91 Hat der Bauherr in seinem Antrag oder den beigefügten Unterlagen für die Gewährung des Wiederaufbaudarlehns unrichtige Angaben gemacht oder gegen diese Bestimmungen, die Bedingungen des Bewilligungsbescheides oder der Schuldurkunde verstoßen, so kann der Bewilligungsbescheid von der Bewilligungsbehörde widerrufen werden. Der Bauherr ist in diesem Falle verpflichtet, das Darlehn, soweit es bereits ausgezahlt ist, sofort zurückzuzahlen.

VI. Schlußabrechnung und endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung

92 (1) Spätestens bis zum Ablauf von sechs Monaten vom Tage der Bezugsfertigkeit an hat der Bauherr/Betreuer über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die Bewilligungsbehörde bereitgehalten wird. Die Abrechnung muß alle für das Vorhaben entstandenen Auslagen in übersichtlicher Form nachweisen. Für alle Auslagen müssen ordnungsgemäße Rechnungs- und Zahlungsbelege vorhanden sein.

(2) Wird die Anzeige nicht innerhalb der vorgeschriebenen Frist erstattet, so kann das Wiederaufbaudarlehn um den Betrag der letzten Rate gekürzt werden.

93 Gleichzeitig mit der Schlußabrechnung ist, sofern sich gegenüber der mit dem Antrag eingereichten Wirtschaftlichkeitsberechnung Abweichungen ergeben haben oder das Verzichtverfahren gemäß § 3b LASG durchgeführt werden muß, eine endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung der Bewilligungsbehörde vorzulegen. Auf Grund der endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung wird der Zins- und Tilgungssatz festgesetzt.

VII. Verzicht auf Umstellungsgrundschulden

94 (1) Die endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung ist der Berechnung der Anteile der Umstellungsgrundschulden, auf die gemäß § 3b LASG verzichtet wird, zugrunde zu legen.

(2) Die durch den Verzicht entstehenden Eigentümergrundschulden sind in Hypotheken bzw. Grundschulden zur Sicherung der für den Wiederaufbau bzw. die Wiederherstellung aufgenommenen Fremdmittel oder des Wiederaufbaudarlehns umzuwandeln oder zu löschen. Soweit die Umstellungsgrundschulden nicht durch den Verzicht

in Wegfall kommen, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, gemäß § 5 Ziff. 2 der I. DVO LASG den Rangrücktritt und, falls die Voraussetzungen hierfür gegeben sind, den Erlaß der Zinsen und Tilgungsleistungen zu beantragen.

(3) Beschwerden gegen die Entscheidung der Bewilligungsbehörden sind an den zuständigen Regierungspräsidenten — im Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk an meine Außenstelle in Essen — zu richten.

^{ie 11} (4) Die Bewilligungsbehörde hat dem Grundstückseigentümer eine Verzichtserklärung gemäß anliegendem Formblatt zu erteilen und die die Umstellungsgrundschulden verwaltenden Stellen von dem Verzicht zu benachrichtigen. Sieht der Finanzierungsplan die Löschung der Umstellungsgrundschulden vor, soweit auf sie verzichtet wird, so ist gleichzeitig mit der Erklärung des Verzichts die Löschung zu bewilligen und zu beantragen.

D. Abgekürztes Verfahren

95 (1) Um den Bewilligungsvorgang so einfach wie möglich zu gestalten und zu beschleunigen, kann im Falle des Wiederaufbaues bzw. der Wiederherstellung von Wohnungen in einem Gebäude mit einem Schadensgrad von mindestens 40 v. H. ein abgekürztes Verfahren angewendet werden.

(2) Voraussetzung hierfür ist, daß das Wiederaufbaudarlehn 1000 DM je Wohnraum, höchstens aber 3000 DM je Wohnung — bei Eigenheimen einschließlich Einliegerwohnung höchstens 5000 DM — nicht übersteigt. Der Bauherr hat sich zu verpflichten, das Darlehn mit 3 v. H. zu verzinsen und mit 1 v. H. zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

(3) Im einzelnen gelten die vorstehenden Bestimmungen mit folgender Maßgabe:

- a) Die Einschaltung von Betreuern soll in der Regel nicht gefordert werden.
- b) Der Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach dem vorgeschriebenen Muster bedarf es nicht. Es ist jedoch zu prüfen, ob die Gesamtfinanzierung gesichert ist.
- c) Die zur Sicherung des Wiederaufbaudarlehns einzutragende Hypothek darf über die Grenze von 60 v. H. der Gesamtherstellungskosten nicht hinausgehen.
- d) Das Wiederaufbaudarlehn ist in einer Summe auszusahlen, nachdem die Sicherstellung erfolgt ist und die Bewilligungsbehörde die sach- und fachgerechte Fertigstellung der Wohnungen bescheinigt hat.
- e) Von der Aufstellung einer Schlußabrechnung kann abgesehen werden.

Das gleiche gilt für die endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung, sofern deren Vorlage nicht zur Durchführung des Verzichtsverfahrens erforderlich ist.

(4) Die Vorschriften des Abs. (3) finden sinngemäß Anwendung für Wiederherstellungsvorhaben nach Ziff. 1 (1) d, auch wenn die Voraussetzungen der Abs. (1) und (2) nicht gegeben sind, der Antragsteller jedoch sich zur vollen Verzinsung des Darlehns in Höhe von 4,5 v. H. verpflichtet.

Zweiter Teil

Um- und Ausbau von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen

96 Für die Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau von bisher nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie durch Erweiterung bestehender Gebäude (Anbau) finden sinngemäß die Bestimmungen des ersten Teils Anwendung. Dabei ist folgendes zu beachten:

97 (1) Durch Um- und Ausbau bzw. die Erweiterung müssen selbständige abgeschlossene Wohnungen geschaffen werden, die die erforderlichen Nebenräume besitzen.

(2) In Abweichung von der in Ziff. 43—47 getroffenen Regelung ist bei Dachgeschoßausbau oder Erweiterung (Anbau) die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur für den neugeschaffenen Wohnraum aufzustellen. Als Baukosten

dürfen nur die für diesen Teil der Wirtschaftseinheit aufgewandten Kosten angesetzt werden; ein Wert für verwendete Gebäudeteile ist nicht anzusetzen. Kosten des Baugrundstücks dürfen nur angesetzt werden, wenn das Grundstück für einen Anbau neu erworben wurde.

98 Wird Wohnraum durch Um- und Ausbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die bisher anderen Zwecken dienten, neu geschaffen, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Gebäude bzw. den Gebäudeteil aufzustellen, in dem der neugeschaffene Wohnraum errichtet wird. Der Wert der verwendeten Gebäudeteile kann in diesen Fällen als Baukosten angesetzt werden, soweit diese Teile zur Herstellung des Wohnraums erforderlich gewesen wären. Als Wert der verwendeten Gebäudeteile darf höchstens der Betrag angesetzt werden, der im Zeitpunkt der Errichtung hätte aufgewendet werden müssen, wenn damals ein Wohngebäude errichtet worden wäre. Die bisherige Zweckbestimmung der verwendeten Gebäude bzw. Gebäudeteile ist also nicht zu berücksichtigen. Als Kosten des Baugrundstücks darf der bisherige Bodenwert, höchstens jedoch der Bodenwert vergleichbarer Grundstücke für Wohngebäude angesetzt werden.

99 Die Förderung kann durch Gewährung von Darlehen oder von nicht rückzahlbaren Zuschüssen erfolgen. Die Höchstbeträge für die Darlehen bzw. Zuschüsse werden alljährlich von mir festgesetzt. Im Einzelfalle dürfen die Zuschüsse 60 v. H., die Darlehen 80 v. H. der Baukosten (ausschließlich eines ggf. anzusetzenden Wertes für verwendete Gebäudeteile) nicht überschreiten.

100 Im Falle der Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses muß die Bewilligungsbehörde durch örtliche Prüfung feststellen, ob die im Bewilligungsbescheid angegebene Anzahl von Wohnungen mit der im Bewilligungsbescheid festgesetzten Raumzahl, den Bestimmungen und etwaigen Auflagen entsprechend, geschaffen worden ist. Über die Prüfung ist ein Abnahmebericht nach anliegendem Muster aufzustellen. Bestehen nach diesem Bericht keine Beanstandungen, so ist der Zuschuß in voller Höhe auszusahlen. Andernfalls muß die Bewilligungsbehörde den für die Behebung der Mängel erforderlichen Teilbetrag einbehalten.

Anlage 12

101 Die Sicherung der Darlehen für den Um- und Ausbau bzw. die Erweiterung hat durch Eintragung einer Buchhypothek auf dem Grundstück zu erfolgen, auf dem der neugeschaffene Wohnraum errichtet wird. Die Eintragung ist an bereitester Stelle vorzunehmen. Die Bewilligungsbehörde hat in allen Fällen zu prüfen, ob die bereits vorhandenen Belastungen des in Betracht kommenden Grundstücks einschließlich etwaiger Umstellungsgrundschulden den vor dem Um- und Ausbau bzw. der Erweiterung gegebenen Beleihungswert nicht übersteigt. Sie hat ferner zu prüfen, ob Fälligkeits- bzw. Kündigungsbedingungen der im Range vorgehenden Belastungen zu einer Gefährdung der Sicherheit der einzutragenden Buchhypothek führen können.

102 Die Bestimmungen der Ziff. 95 finden mit der Maßgabe Anwendung, daß das Darlehn 800 DM je Wohnraum und insgesamt 2500 DM nicht übersteigen darf.

103 Die Bestimmungen über den Verzicht auf etwa auf dem Grundstück lastende Umstellungsgrundschulden nach § 3b LASG (vgl. Ziff. 94) finden keine Anwendung.

Dritter Teil

Übergangs- und Schlußbestimmungen

104 Abweichungen von zwingenden Bestimmungen bedürfen meiner Zustimmung.

105 (1) Die vorstehenden Bestimmungen finden auf alle nach dem 31. Dezember 1950 bei den Bewilligungsbehörden eingereichten Anträge Anwendung.

(2) Auf vor dem 1. Januar 1951 eingereichte Anträge können diese Bestimmungen angewendet werden, soweit nicht die Bewilligung des beantragten Darlehns aus vor dem 1. Januar 1951 bereitgestellten Mitteln erfolgt. Voraussetzung ist ferner, daß die Bewilligungsbehörde die Umstellung des Antrages für sachdienlich erachtet oder, sofern es sich um einen nach Inkrafttreten des I. WBG. (27. April 1950) gestellten Antrag handelt, der Bauherr

innerhalb eines Monats nach Veröffentlichung dieser Bestimmungen im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen die Umstellung beantragt. Den Bauherren ist diese Möglichkeit in geeigneter Weise bekanntzugeben.

(3) Soweit in den Fällen des Abs. (2) die erneute Einreichung des Antrages erforderlich ist, hat die Bewilligungsbehörde den Antragstellern hierfür eine angemessene Frist zu setzen. Wird diese eingehalten, so behält der Antrag seinen ursprünglichen zeitlichen Rang.

(4) Ausnahmen von zwingenden Bestimmungen können bei Bauvorhaben, für die ein Antrag vor dem 27. April 1950 gestellt war, von der Bewilligungsbehörde in eigener Verantwortung zugelassen werden, soweit das Bauvorhaben den bisher geltenden Bestimmungen entspricht.

(5) Die Bewilligungsbehörde kann in den Fällen des Abs. (2) die Bearbeitung der Anträge auf Grund der früher eingereichten Formblätter und sonstiger Unterlagen vornehmen, soweit dies möglich und im Interesse einer beschleunigten Durchführung des Bewilligungsverfahrens dienlich ist.

106 Die Bestimmungen über die Förderung der Kriegsschädenbeseitigung an Wohnbauten und Wohnungen in Gebäuden mit gemischter Zweckbestimmung vom 9. Mai 1949 (MBl. NW. Nr. 49 S. 595) sowie die Bestimmungen über die Förderung des Um- und Ausbaues von bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen vom 31. Dezember 1949 (MBl. NW. 1950 Nr. 38 S. 437) finden demgemäß auf die in Ziff. 105 (1) und (2) erwähnten Anträge keine Anwendung.

Düsseldorf, den 27. Januar 1951.

Der Minister für Wiederaufbau
des Landes Nordrhein-Westfalen:
Dr. Schmidt.

Anlage 1

Antrag

1. auf Gewährung von Darlehen / Zuschüssen*) für die Schaffung von Wohnungen durch Wiederaufbau / Wiederherstellung / Umbau / Ausbau / Erweiterung*)
2. auf rechtsverbindliche Zusicherung des Verzehrs auf Umstellungsgrundschulden gemäß § 3 LASG.')

Für die Errichtung von Wohnungen in Gebäuden durch Wiederaufbau / Wiederherstellung / Umbau / Ausbau / Erweiterung*) wird ein Darlehen aus Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen in Höhe von insgesamt

..... DM

(i. W.: Deutsche Mark)
beantragt.

Hiervon entfallen auf

..... Wohnungen mit je Wohnräumen DM
..... Wohnungen mit je Wohnräumen DM
..... Wohnungen mit je Wohnräumen DM

Bauherr:
(Name und Beruf)

.....
(Anschrift)

Betreuer:
(Firma und Anschrift)

Eigentümer des Baugrundstücks/Erbbauberechtigter:
.....
(Name und Anschrift)

Laufzeit des Erbbaurechts bis zum

Voraussichtlicher Baubeginn am

Voraussichtliche Fertigstellung am

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Beabsichtigte Nutzung der Wohnungen:

1. Geschädigte i. S. des Soforthilfegesetzes (Heimatvertriebene, Kriegssachgeschädigte, pol. Verfolgte, Besatzungsverdrängte) Wohnungen
davon für
bereits ansässige Heimatvertriebene Wohnungen
umzusiedelnde Heimatvertriebene Wohnungen

2. Sonstige Wohnungen
insgesamt Wohnungen

davon

- a) Kinderreiche Wohnungen
- b) Wohnungssuchende, die einen Finanzierungsbeitrag gem. § 22 Abs. 3 oder 5 WBG. leisten Wohnungen

Bemerkungen (z. B. Begründung besonderer Dringlichkeit für die Wirtschaft):

Ich / Wir verpflichte(n) mich / uns, die mit Hilfe des beantragten Darlehns errichteten Wohnungen nach den Bestimmungen über die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung sowie durch Umbau- und Ausbau im Lande Nordrhein-Westfalen" vom 27. Januar 1951 zu verwalten.

Ich / Wir erkläre(n), daß ich / wir nicht den Beschränkungen der Gesetze Nr. 52 und 53 des Kontrollrates sowie der Allgemeinen Anordnung Nr. 10 der Militärregierung unterliege(n), und daß hinsichtlich des obigen Grundstücks / Erbbaurechts Ansprüche auf Grund des Rückerstattungsgesetzes (Gesetz Nr. 59 der Militärregierung) nicht in Frage kommen.

Ich / Wir verpflichte(n) mich / uns, zugunsten des beantragten Darlehns den Rangrücktritt der auf Grund des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich auf dem Grundstück / Erbbaurecht lastenden Grundschulden unverzüglich herbeizuführen sowie alsbald nach Fertigstellung des Wiederaufbaues / der Wiederherstellung einen Antrag auf Verzicht nach § 3b des erwähnten Gesetzes zu stellen.')

Ich / Wir beantrage(n), mir / uns rechtsverbindlich zuzusichern, daß auf die nach § 1 des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich entstandenen Umstellungsgrundschulden, die auf dem eingangs näher bezeichneten Grundstück lasten, verzichtet wird, wenn die Voraussetzungen des § 3b LASG gegeben sind.')

Die auf Seite 2 aufgeführten Unterlagen werden beigefügt bis auf

....., die nachgereicht werden.

Ich / Wir versichere(n) die Richtigkeit der im Vorstehenden sowie in den beigefügten Unterlagen gemachten Angaben.

Im Falle der Einschaltung eines Betreuers:

Wir verpflichten uns, die Bestimmungen des Ministers für Wiederaufbau über die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung sowie durch Um- und Ausbau im Lande Nordrhein-Westfalen" vom 27. Januar 1951 sowie die Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides genauestens zu beachten und das beantragte Landesdarlehen nur für dieses Bauvorhaben zu verwenden.

....., den

.....
(Unterschrift des Grundstückseigentümers/Erbbauberechtigten.***)

.....
(Unterschrift des Betreuers)

*) Entfällt bei Wiederaufbau und Wiederherstellung, falls keine Umstellungsgrundschulden bestehen, sowie bei Um- und Ausbau und Erweiterung.

**) Bei mehreren Eigentümern (Erbbauberechtigten) sind die Unterschriften sämtlicher Eigentümer (Erbbauberechtigten) erforderlich.

Anlagen

1. Bauantrag mit den erforderlichen Bauvorlagen (Entwurfszeichnungen 1:100) — die statische Berechnung kann später nachgereicht werden — mit Vorprüfungsvermerk der zuständigen Baugenehmigungsbehörde****)
2. Berechnung des umbauten Raumes nach Normblatt DIN 277 (Nov. 1950) sowie Baubeschreibung
3. Berechnung der Wohnfläche nach Räumen getrennt (ggf. auch der Wirtschaftsfläche bei Kleinsiedlungen)
4. Wirtschaftlichkeitsberechnung (in doppelter Ausfertigung) und Zusammenstellung der Baukosten
5. Bescheinigung des Finanzamtes über den letzten Einheitswert vor der Zerstörung
6. Bescheinigung der Stadt- / Kreis- / Amts- / Gemeindeverwaltung über das Vorliegen eines Kriegsschadens (nur im Falle des Wiederaufbaues und der Wiederherstellung)
7. Unbeglaubigte Grundbuchblatt-Abschrift
8. Nachweis über Eigenleistungen und rechtsverbindliche Zusage der Fremdmittel
9. Kostenvoranschläge (erst auf Anforderung der Bewilligungsbehörde einzureichen)

Zur Beachtung!

Unvollständige Angaben und fehlende Unterlagen machen Rückfragen notwendig und verzögern die Bearbeitung.

****) Auf den Grundrissen ist die Himmelsrichtung anzugeben. Ferner sind bei sämtlichen Räumen die Grundfläche in qm sowie die wichtigsten Möbel und Einrichtungsgegenstände zur Darstellung der Wohnfunktionen anzugeben.

Anlage 2**Vorläufige/Endgültige*) Wirtschaftlichkeitsberechnung**

für die Wiederherstellung / den Wiederaufbau von beschädigten / zerstörten Gebäuden / den Umbau / den Ausbau / die Erweiterung von Wohngebäuden / Gebäuden, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten*)

A. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung**I. Allgemeine Beschreibung**

1. Lage des Grundstücks (Ort) (Straße)
2. Grundbuch / Erbbaugrundbuch*) von des Amtsgerichts in Band Blatt Flur Parz. (Falls mehrere Grundstücke, Angaben auf besonderer Anlage machen!)
3. Das Baugrundstück umfaßt eine Fläche bzw. Teilfläche (ohne öffentliches Straßenland) von qm.
4. Das Grundstück ist Eigentum des Bauherrn*) Ein Erbbaurecht ist bestellt bis zum*)
5. Baubeginn am, bezugsfertig am, bezogen am

6. Baujahr des zerstörten / beschädigten / um- und auszubauenden*) Gebäudes
7. Letzter Einheitswert vor der Beschädigung / Zerstörung RM.

II. Bauvorhaben*)

1. Wiederherstellung / Wiederaufbau / Umbau / Ausbau / Erweiterung*)
2. Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus mit Vollgeschoss, mit ausgebautem Dachgeschoß*) insgesamt Wohnungen, Wirtschafts- oder Nebengebäude*)
3. Zur Wirtschaftseinheit gehören Gebäude mit Wohnungen, davon
 - a) mit öffentlichen Mitteln gefördert Wohnungen
 - b) steuerbegünstigt gefördert Wohnungen
 - c) frei finanziert Wohnungen
 - d) erhalten gebliebener Wohnraum Wohnungen
 Die Wirtschaftseinheit enthält gewerbl. Räume (Laden, Werkstatt, Büroräume od. dgl.) mit qm Nutzfläche.

III. Beschreibung der öffentlich geförderten Wohnungen

Lfd. Nr.	Zahl der gleichartigen Wohnungen	Zu jeder Wohnung gehören***): (z. B. Wohnräume*), Kochküche, Bad, Nebenräume)	Wohnfläche*) je Wohnung qm	Gesamt-Wohnfläche qm
1		*		
2				
3				
4				
5				
6				
7				
Ins-ges.		öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Gesamt-Wohnfläche von		

IV. Ausstattung der Wohnungen

1. Jede Wohnung hat*)
 - A Keller, Bodenraum
 - B Heizung
 - C Wasserleitung, Warmwasserversorgung, Brunnen
 - D Elektr. Strom / Gas
 - E Entwässerungsanlage, WC, Trockenabort
 - F Wirtschaftsräume
 - G Garten
2. Zur gemeinsamen Benutzung sind verfügbar*)
 - A Waschküche
 - B Trockenraum-Boden
 - C Einstellraum für Fahrzeuge, Gerät, Hof
 - D Grünanlage, Spielplatz
 - E Besondere Betriebseinrichtungen: Fahrstuhl

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen.

**) Die Anmerkungenziffern verweisen auf die „Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung“.

***) Räume unter 10 qm = Kammer rechnen als 1/2 Zimmer, Küchen über 10 qm = Wohnküchen sind den Zimmern zuzurechnen.

B. Gliederung der Gesamtherstellungskosten⁵⁾

(DIN 276, Ausgabe August 1943)

I. Kosten des Baugrundstücks**1. Bodenwert und Erwerbskosten⁶⁾**

- a) Wert des Grundstücks je qm DM
 Erbbauzins je qm DM
 b) Grundstücksnebenkosten⁷⁾

2. Erschließungskosten (Baureifmachung)⁸⁾

- a) Kosten der Freimachung (Enttrümmerung)
 b) Sonstiges

Die Kosten des Baugrundstücks betragen mithin

II. Baukosten⁹⁾**1. Kosten der Gebäude**

- a) Wohngebäude cbm DM/cbm =
 Wirtschafts- und
 Nebengebäude cbm DM/cbm =
 gewerbl. genutzte Räume
 bzw. Gebäudeteile cbm DM/cbm =
 b) Besonders zu veranschlagende Bauausführungen
 und Bauteile

2. Kosten der Außenanlagen¹⁰⁾

- a) Bauleistungen für Anlagen außerhalb der Gebäude
 b) Sonstige Nebenleistungen für die Bauausführung
 außerhalb der Gebäude

3. Baunebenkosten

- a) Architektenleistungen¹¹⁾
 b) Verwaltungsleistungen¹²⁾
 c) Behördenleistungen¹³⁾
 d) Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Mittel
 für die Bauausführung¹⁴⁾
 e) Sonstige Nebenkosten¹⁵⁾

4. Gebäuderestwert

- a) Wert der erhalten gebliebenen, verwendbaren
 Gebäudeteile¹⁶⁾
 b) bei schon durchgeführten Teilwiederaufbauten /
 Teilwiederherstellungen bereits aufgewendete
 Baukosten¹⁷⁾
 c) bei Um- und Ausbauten Wert der verwendeten
 Gebäudeteile im Zeitpunkt der Errichtung¹⁸⁾

5. Kosten besonderer Betriebseinrichtungen¹⁹⁾**6. Kosten des Geräts und sonstiger Wirtschaftsausstattungen²⁰⁾**

Die Baukosten betragen mithin

Gesamtherstellungskosten:

I. Kosten des Baugrundstücks DM
 II. Baukosten DM
 insgesamt: DM

Auf die
Wirtschaftseinheit
entfallender
Gesamtbetrag
DM

Auf gewerblich
genutzte Räume
bzw. Gebäudeteile
entfallender
Teilbetrag
DM

C. Finanzierungsplan
(Aufbringung der Gesamtherstellungskosten)

	Auf die Wirtschaftseinheit entfallender Gesamtbetrag DM	Auf gewerblich genutzte Räume bzw. Gebäudeteile entfallender Teilbetrag DM
I. Fremdmittel ohne öffentliche Darlehen²¹⁾		
1. Darlehn d.....		
unkündbar, Zinssatz v. H. (Tilgung v. H.)		
Auszahlungskurs v. H.		
Laufzeit Jahre		
2. Darlehn d.....		
unkündbar, Zinssatz v. H. (Tilgung v. H.)		
Auszahlungskurs v. H.		
Laufzeit Jahre		
3. Gestundetes Restkaufgeld		
Zinssatz v. H. (Tilgung v. H.)		
Laufzeit Jahre		
4. Umgestellte Grundpfandrechte Dritter		
Zinssatz v. H. (Tilgung v. H.)		
Laufzeit Jahre		
5. Darlehn d.....		
unverzinslich ²²⁾ (Tilgung v. H.)		
Laufzeit Jahre		
steuerbegünstigt nach § 7c EStG*)		
6. Darlehn d..... ²³⁾		
unverzinslich (Tilgung v. H.)		
Laufzeit Jahre		
als Mieterdarlehn, oder zugunsten d... Mieter		
steuerbegünstigt nach § 7c EStG*)		
7. Gestundete, langfristig zu tilgende Aufschließungs- kosten, Anliegerbeiträge od. dgl.		
Zinssatz v. H. (Tilgung v. H.)		
Summe der Fremdmittel ohne öffentliche Darlehen:		
II. Baukostenzuschüsse²⁴⁾		
a) des Arbeitgebers		
steuerbegünstigt nach § 7c EStG*)		
b) des Mieters		
steuerbegünstigt nach § 7c EStG*)		
c) des Landes		
d) sonstige Zuschüsse		
Summe der Baukostenzuschüsse:		
III. Eigenleistung, verzinslich²⁵⁾		
1. Bares Eigengeld des Bauherrn bzw. Guthaben bei d...		
2. Anteil der Alt-Eigenleistung im Bodenwert und im Gebäuderestwert ²⁶⁾		
3. Herstellungswert der verwertbaren Gebäudeteile bei Um- und Ausbau		
4. Wert des/der bereits durchgeführten Teilwiederauf- baues/Teilwiederherstellung		
5. Wert sonstiger beigebrachter Gegenstände (Bau- material, Inventar, Geräte usw.)		
6. Wert der zu leistenden Arbeit (Selbst- und Nachbar- hilfe) Zahl der Arbeitsstunden Wert		
Summe der verzinslichen Eigenleistung:		
IV. Unverzinslicher Gebäuderestwert als Ausgleichsposten²⁷⁾		
V. Darlehn aus Mitteln des Landes		
unkündbar, Zinssatz 4,5 v. H. (Tilgung 1 v. H.)		
Summe der Finanzierungsmittel (I. bis V.)		
Die Zwischenfinanzierung ist gesichert durch		 ²⁸⁾

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen.

D. Aufwendungen

	Auf die Wirtschaftseinheit entfallender Gesamtbetrag DM	Auf gewerblich genutzte Räume bzw. Gebäudeteile entfallender Teilbetrag DM
I. Kapitalkosten (Zinsendienst)²⁹⁾		
1. Erstes Darlehn (CI 1)		
2. Zweites Darlehn (CI 2)		
3. Gestundetes Restkaufgeld — bei Erbbaurecht Erbbauszins (CI 3)		
4. Umgestellte Rechte (CI 4)		
5. Darlehn des Arbeitgebers (CI 5/6)		
6. Darlehn des Mieters (CI 6)		
7. Gestundete und verrentete einmalige öffent- liche Lasten (CI 7)		
8. Darlehn aus Mitteln des Landes (C V)		
9. Verzinsung der Eigenleistung (C III)		
10. Zusätzliche Tilgung für Darlehen nach § 7c EStG ³⁰⁾		
Summe der Kapitalkosten ³¹⁾ :		
II. Bewirtschaftungskosten³²⁾		
1. Abschreibungen ³³⁾ v. H. der Baukosten, bei Erb- baurechten v. H. der Gesamtherstellungskosten		
2. Verwaltungskosten ³⁴⁾		
3. Betriebskosten ³⁵⁾	DM	
a) Grundsteuern		
b) Kosten d. Wasserversorgung		
c) " d. Warmwasserversorgung		
d) " d. Betriebes der Heizung u. Fahrstuhlanlage		
e) " d. Straßenreinigung		
f) " d. Müllabfuhr		
g) " d. Entwässerung		
h) " d. Hausreinigung		
i) " d. Gartenpflege		
k) " d. Beleuchtung		
l) " d. Schornsteinreinigung		
m) " d. Sach- u. Haftpflichtversicherung		
n) " für den Hauswart		
4. Instandhaltungskosten ³⁶⁾		
5. Mietausfallwagnis ³⁷⁾		
Summe der Bewirtschaftungskosten:		

Gesamtaufwendungen

I. Summe der Kapitalkosten	 DM
II. Summe der Bewirtschaftungskosten	 DM
insgesamt:	 DM

E. Erträge³⁹⁾

Wohnraum	Lage der Wohnung	Anzahl der Räume	Wohnfläche*) qm	Miete		
				je qm ³⁹⁾ DM	monatl. DM	jährlich DM
	1	2	3	4	5	6
I. Erträge aus neugeschaffenem Wohnraum						
1. Mieten						
a) Mietwohnungen						
Erdgeschoß						
1. Obergeschoß						
2. "						
3. "						
4. "						
b) Vom Eigentümer genutzte Wohnräume im Geschoß						
Mieten für neugeschaffenen Wohnraum	Wohnraum	(insges. qm	)	insges. DM	DM	
mithin Durchschnittsmiete je qm						
2. Gebühren, Umlagen und Zuschläge ⁴²⁾	—	—	—	—		
3. Sonstige Erträge	—	—	—	—		
Erträge aus neugeschaffenem Wohnraum					insges. DM	
II. Erträge aus vorhandenem Wohnraum						
1. Mieten						
a) Mietwohnungen						
b) Vom Eigentümer genutzte Wohnfläche						
Mieten für vorhandenen Wohnraum	raum	(insges. qm	)	insges. DM	DM	
mithin Durchschnittsmiete je qm						
2. Gebühren, Umlagen und Zuschläge ⁴²⁾	—	—	—	—		
3. Sonstige Erträge	—	—	—	—		
Erträge aus vorhandenem Wohnraum					insges. DM	

*) dazu ggf. 20 v. H. der Wirtschaftsfläche⁴⁰⁾.

Gewerberaum	Art der gewerblichen Räume	Anzahl	Nutzfläche qm	Miete		
				je qm ³⁹⁾ DM	monatl. DM	jährlich DM
	1	2	3	4	5	6
III. Erträge aus neugeschaffenem Gewerberaum ⁴¹⁾						
1. Mieten						
a) Vermieteter Gewerberaum						
b) Eigengenutzter Gewerberaum						
2. Gebühren, Umlagen und Zuschläge ⁴²⁾	—	—	—	—		
3. Sonstige Erträge	—	—	—	—		
Erträge aus neugeschaffenem Gewerberaum		(insges. qm	)		insges. DM	

Gewerberaum (Fortsetzung)	Art der gewerblichen Räume	Anzahl	Nutzfläche qm	Miete		
				je qm ³⁹⁾ DM	monatl. DM	jährlich DM
	1	2	3	4	5	6
IV. Erträge aus vorhandenem Gewerberaum						
1. Mieten						
a) Vermieteter Gewerberaum						
b) Eigengenutzter Gewerberaum						
2. Gebühren, Umlagen und Zuschläge ⁴²⁾	—	—	—	—		
3. Sonstige Erträge	—	—	—	—		
Erträge aus vorhandenem Gewerberaum		(insges. qm	)		insges. DM	

Zusammenfassung der Erträge

1. Mieten insgesamt (Ziff. 1 aus I—IV)	 DM
2. Gebühren, Umlagen und Zuschläge insgesamt (Ziff. 2 aus I—IV)	 DM
3. Sonstige Erträge insgesamt (Ziff. 3 aus I—IV)	 DM
Summe der Erträge (I—IV)	 DM

Gegenüberstellung

Summe der Aufwendungen (D)	 DM
Summe der Erträge (E)	 DM
Mithin Überschuß/Fehlbetrag	 DM

F. Antrag

auf Senkung/Erlaß*) der Zinsen für das Landesdarlehn und auf Erklärung des Verzichts auf Umstellungsgrundschulden gem. § 3b LASG*)

I. Auf Grund der vorstehenden Wirtschaftlichkeitsberechnung sind für das Landesdarlehn jährliche Zinsleistungen in Höhe von DM zu erbringen.

Nach Abzug des Fehlbetrages von DM verbleibt für die Verzinsung des Landesdarlehns ein Betrag von DM

Ich/Wir beantrage(n) daher, die Zinsen für das Landesdarlehn auf

$$\frac{Z \times 100^{**})}{D} = \dots \text{ v. H.}$$

bzw. abgerundet auf volle $\frac{1}{10}$ v. H. v. H. zu senken.

II. Auf Grund der vorstehenden Wirtschaftlichkeitsberechnung verbleibt ein Jahres-Überschuß/Fehlbetrag von DM.

Demgegenüber bestanden bei Beginn des Monats, in dem mit dem Wiederaufbau begonnen wurde, folgende Belastungen mit Zins- und Tilgungsleistungen für Umstellungsgrundschulden:

1. Aus der 1. Umstellungsgrundschuld nach dem umgestellten Recht / Hauszinssteuerabgeltung	Jahresleistung DM	Kapitalbetrag DM
Abt. Nr.		
verwaltet von		
Zinssatz v. H., Tilgung v. H.		

2. Aus der 2. Umstellungsgrundschuld nach dem umgestellten Recht
Abt. Nr.
verwaltet von
Zinssatz v. H., Tilgung v. H.

3. Aus der 3. Umstellungsgrundschuld nach dem umgestellten Recht
Abt. Nr.
verwaltet von
Zinssatz v. H., Tilgung v. H.

4. Aus der 4. Umstellungsgrundschuld nach dem umgestellten Recht
Abt. Nr.
verwaltet von
Zinssatz v. H., Tilgung v. H.

Nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist ein Überschuß, aus dem die Verzinsung und Tilgung der oben aufgeführten Umstellungsgrundschulden gedeckt werden könnte, nicht vorhanden*).

Ich/Wir beantrage(n) daher, auf die Umstellungsgrundschulden, die auf dem in Abschnitt A bezeichneten Grundstück ruhen, in voller Höhe zu verzichten*).

Der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelte Überschuß reicht zur Verzinsung und Tilgung von DM Umstellungsgrundschulden aus; die weiteren Umstellungsgrundschulden in Höhe von DM können aus dem Überschuß nicht mehr bedient werden*).

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen.

***) Z = Jahreszinsleistung bei Verzinsung des Landesdarlehns mit 4,5 v. H. abzügl. des Fehlbetrages.

D = Höhe des Landesdarlehns.

11. Architektenleistungen sind Kosten für Planung, Bauausschreibung, Bauleitung, Bauüberwachung, Bauabrechnung, auch wenn sie von Betreuungsstellen — Trägern — durchgeführt werden (vgl. DIN 276 III a).

12. Verwaltungsleistungen sind die den Bauherren durch den Bau unmittelbar und mittelbar verursachten besonderen und allgemeinen Verwaltungsarbeiten. Falls von Betreuungsstellen auch die Architektenleistungen übernommen werden, können die Kosten für Architekten- und Verwaltungsleistungen als Regiekosten zusammengefaßt werden. Soweit Gemeinden (Gemeindeverbände) als Bauherren oder Betreuer auftreten, kommt höchstens die Erstattung tatsächlich entstandener barer Auslagen in Betracht.

13. Hier sind Gebühren für bauaufsichtliche Genehmigung oder dgl. (vgl. DIN 276 III b) anzusetzen.

14. In Betracht kommen Bauzinsen, einmalige Bürgschaftsgebühren, Disagio, Zwischenkreditzinsen usw. (vgl. DIN 276 III d). Eine Verzinsung der vom Bauherrn während der Bauzeit zur Zwischenfinanzierung bereitgestellten eigenen Mittel darf höchstens mit dem marktüblichen Zinssatz für erstellte Hypotheken angesetzt werden.

15. Hier sind anzusetzen Bauversicherung während der Bauzeit oder dgl. (vgl. DIN 276 III e).

16. Der Wert der vorhandenen (wiederverwendeten) Gebäudeteile ist bei Wiederaufbau bzw. Wiederherstellung aus dem letzten Einheitswert des Grundstücks vor dem Schadensfall zu ermitteln, wobei bei nach dem 31. Dezember 1899 bezugsfertig gewordenen Gebäuden ein Zuschlag bis zu 20 v. H., bei nach dem 31. März 1924 bezugsfertig gewordenen Gebäuden ein Zuschlag bis zu 35 v. H. hinzugerechnet werden darf, und zwar herabgesetzt im Verhältnis des Schadensgrades. Bei Gebäuderesten von landwirtschaftlichen Grundstücken (Einheitswertbescheid A) ist der Wert der wiederverwendeten Gebäudeteile zu ermitteln aus den früheren Baukosten des Gebäudes abzüglich einer Abschreibung von 1 v. H. jährlich bis zur Zerstörung, herabgesetzt im Verhältnis des Schadensgrades.

Bei Ermittlung des Schadensgrades ist die Festsetzung der Bewilligungsbehörde zugrunde zu legen.

17. Wurde das zerstörte Gebäude schon zum Teil wieder aufgebaut, so können die Kosten des Teilaufbaues mit den hierfür aufgewendeten nachgewiesenen Kosten, höchstens jedoch mit den heutigen vergleichbaren Baukosten angesetzt werden.

18. Bei Um- und Ausbau von nicht Wohnzwecken dienenden Räumen zu Wohnräumen darf der Wert der vorhandenen Gebäudeteile insoweit angesetzt werden, als sie zur Herstellung von Wohnraum erforderlich gewesen wären. Der Wert richtet sich nach dem Betrag, der für diese Gebäudeteile zur Zeit ihrer Errichtung hätte aufgewendet werden müssen, wenn damals ein Wohngebäude errichtet worden wäre.

19. Hierher gehören insbesondere die Kosten einer Fahrstuhlanlage.

20. Hier handelt es sich um Kosten für Asch- und Müllkästen, Feuerlöschgeräte u. ä. Kosten einer Wirtschaftsausstattung treten nur bei Kleinsiedlungen auf; sie können nur angesetzt werden, wenn auch diese Ausstattungen von der Zerstörung betroffen sind.

Zu Abschnitt C:

21. Fremdmittel sind Darlehen, gestundete Restkaufgelder, gestundete öffentliche Lasten des Grundstücks, kapitalisierte Beträge wiederkehrender Leistungen, namentlich von Rentenschulden, jedoch nur soweit sie zur Deckung der Gesamtherstellungskosten dienen. Grundpfandrechte Dritter, die zur Sicherung von Darlehen, die nicht für die Deckung der Gesamtherstellungskosten verwendet worden sind (z. B. Betriebskredite oder dgl.), sind hier nicht aufzuführen. Als Fremdmittel gelten jedoch auch die auf dem Baugrundstück ruhenden umgestellten Grundpfandrechte, nicht dagegen die auf Grund des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich entstandenen Umstellungsgrundschulden. Soweit bei Um- und Ausbau der Herstellungswert verwendeter Gebäudeteile sowie der Wert des Baugrundstücks angesetzt werden (vgl. Ziff. 98 der Bestimmungen), können bestehende Belastungen einschließlich Umstellungsgrundschulden aufgenommen werden, wenn sie die Summe der erwähnten Werte nicht überschreiten, und soweit sie nicht als Eigenleistung angesetzt sind.

22. Bei allen Fremdmitteln ist der Name und die Anschrift des Gläubigers anzugeben. Sofern die Steuervergünstigungen (§ 7 c EStG.) in Anspruch genommen werden, ist das besonders zu vermerken.

23. Ein Darlehen von oder zugunsten eines Mieters ist hier aufzuführen, falls der Anspruch auf Zuweisung einer Wohnung gem. § 22 Abs. 3 und 5 des Ersten Wohnungsbaugesetzes des Bundes geltend gemacht wird (vgl. Ziff. 36 der Bestimmungen).

24. Baukostenzuschüsse sind nicht rückzahlbare Zuwendungen und unentgeltliche Sach- und Arbeitsleistungen Dritter.

25. Eigenleistungen sind die vom Bauherrn erbrachten Leistungen, wie Barmittel, Sachhilfeleistungen, sonstige Leistungen (nach C III Ziff. 1—6 des Vordrucks).

26. Der verzinsliche Anteil der Alt-Eigenleistung im Bodenwert und im Gebäuderestwert (C III Ziff. 2 des Vordrucks) ist wie folgt zu ermitteln:

a) Gebäudewert vor dem Schadensfall (gleicher Wert wie bei der Gebäuderestwertermittlung Ziff. 16 zugrunde gelegt, also nicht um den Schadensgrad gekürzt)	RM
zuzüglich Bodenwert	RM
Summe	RM

b) abzüglich der am 20. Juni 1948 auf dem Grundstück ruhenden Belastung — Restkapital —	RM
---	----

c) Ergebnis:	
Frühere Eigenleistung im Bodenwert und im Gebäudewert	RM

d) Kürzung um den Schadensgrad	RM
--	----

Ergebnis:	
Verzinsliche Eigenleistung	

e) im Bodenwert	DM
---------------------------	----

f) im Gebäuderestwert	DM
---------------------------------	----

Mindestens ist jedoch der Bodenwert als verzinslicher Eigenleistungsanteil anzusetzen.

27. Der unverzinsliche Gebäuderestwert wird wie folgt ermittelt:

a) Gebäuderestwert (Ziff. 16 dieser Erläuterungen)	DM
--	----

b) abzüglich verzinslicher Eigenleistung im Gebäuderestwert (Ziff. 26 f)	DM
--	----

c) abzügl. der auf dem Grundstück ruhenden und als Fremdmittel angesetzten Belastungen — Restkapital — (umgestellte Rechte Dritter, soweit als Fremdmittel berücksichtigt)	DM
Unverzinslicher Gebäuderestwert	DM

An Stelle der auf dem Grundstück ruhenden Belastungen sind neu aufgenommene Fremdmittel unter Abs. 1 c) anzusetzen, soweit sie zur Ablösung der alten Belastungen verwendet wurden.

Unter Berücksichtigung des als Ausgleichsposten ausgewiesenen unverzinslichen Gebäuderestwertes muß die Summe der Finanzierungsmittel (einschließlich des Darlehns aus Mitteln des Landes) den gleichen Betrag ergeben, wie die unter B der Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesenen Gesamtherstellungskosten.

Ist ein unverzinslicher Gebäuderestwert nicht vorhanden oder übersteigt der Ansatz nach Abs. 1 c) diesen Wert, so ist die verzinsliche Eigenleistung entsprechend zu mindern.

28. Hierzu ist eine verbindliche Erklärung des Kreditgebers erforderlich. Sofern die Zwischenfinanzierung durch den Bauherrn selbst vorgenommen wird, ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

Zu Abschnitt D:

29. Kapitalkosten sind die sich aus der Inanspruchnahme der im Finanzierungsplan ausgewiesenen Mittel nachhaltig ergebenden Kosten, insbesondere die Zinsen für Fremdmittel, laufende Kosten, die aus Bürgschaften für Fremdmittel entstehen, Zinsen für gestundete öffentliche Lasten des Grundstücks, Erbbauzinsen, sonstige wiederkehrende Leistungen, Zinsen für Eigenleistungen. Kapitalkosten dürfen, soweit nichts anderes bestimmt, in der vereinbarten Höhe, höchstens jedoch mit dem tatsächlich zu entrichtenden Betrag angesetzt werden; maßgebend ist der Zinsbetrag (Rentenbetrag) der ersten Jahresleistung.

30. Tilgungsbeträge sind keine Kapitalkosten. Sie sind grundsätzlich aus dem als Abschreibung angesetzten Betrag zu decken. Ausnahmsweise darf ein Tilgungsbetrag für ein unter Inanspruchnahme der Steuervergünstigung nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes gewährtes unverzinsliches Darlehen angesetzt werden, soweit die vereinbarten Tilgungsbedingungen es erfordern, insbesondere die Tilgungsbeträge aus der Abschreibung und den Zinsen für die Eigenleistung nicht gedeckt werden können.

Das gleiche gilt für nach § 7 c des EStG. steuerbegünstigte unverzinsliche Darlehen, die von oder zugunsten von Mietern sowie Darlehen, die als Finanzierungshilfen gemäß der Weisung des Hauptamtes für Soforthilfe vom 6. November 1950 (Bundesanzeiger Nr. 224 vom 18. November 1950) gewährt werden.

31. Der Ansatz von Kapitalkosten für Baukostenzuschüsse und andere nicht rückzahlbare Zuwendungen Dritter, die zur Deckung der Gesamtherstellungskosten dienen, ist unzulässig.

32. Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind (Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis). Sie dürfen nur angesetzt werden, wenn sie ihrer Höhe nach feststehen oder wenn mit ihrem Entstehen mit Sicherheit gerechnet werden kann, wobei ortsübliche Sätze vergleichbarer Bauten anzusetzen sind.

Anlage 4**)

(Bewilligungsbehörde)

Technischer Prüfungsbericht

Bauherr:
 (Name Beruf Anschrift)

Baustelle:
 (Ort, Ortsteil Straße Nr.)

Schadensgrad des Gebäudes nach der Zerstörung
 gemäß amtlicher Feststellung vom/Angabe des Bauherrn*) v. H.,
 davon vor Antragstellung ohne/mit*) öffentlichen Mittel(n) wiederaufgebaut bzw. wiederhergestellt v. H.)*
 Jetziger Schadensgrad
 [= Summe der in der Schadensgradtabelle**) rot unterstrichenen Schadensgrade] v. H.

Beabsichtigte Baumaßnahmen: Wiederherstellung *) Umbau*) Ausbau*) Erweiterung*)
Wiederaufbau

Erforderliche Dachwiederherstellung: *)	Neubedachung einschl. Dachstuhl Gebäudefläche = qm	Neueindeckung Gebäudefläche = qm	Instandsetzung (umlegen) Dachfläche = qm
--	--	---	--

Bauaufsichtliche Genehmigung liegt vor: Az. Nr. vom*)
 wurde beantragt am*)

Ermittlung der Wohnfläche¹⁾ und des höchstzulässigen Darlehnsbetrages:

Lage der Wohnung	Zahl der Wohnungen			Küche qm	Wohn- raum qm	Schlaf- raum qm	Schlaf- raum qm	Schlaf- raum qm	Neben- räume Bad qm	Wohnfläche der Wohnung qm	Höchstzu- lässiger Dar- lehnsbetrag DM
	unbeschädigt	beschädigt	neu zu schaffen								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Erd- geschoß	L										
	M										
	R										
1. Ober- geschoß	L										
	M										
	R										
2. Ober- geschoß	L										
	M										
	R										
3. Ober- geschoß	L										
	M										
	R										
4. Ober- geschoß	L										
	M										
	R										
Dach- geschoß	L										
	M										
	R										
Zusammen											Insgesamt DM
Insgesamt	Wohnungen			Gesamt-Wohnfläche des Hauses qm							

Neugeschaffen werden mit DM Baukosten²⁾

..... Wohnungen (Spalte 4)³⁾ mit cbm umb. Raum (DIN 277 [Nov. 50]) bzw. qm Wohnfläche¹⁾,
 somit Durchschnittspreis DM je cbm umb. Raum bzw. DM je qm Wohnfläche.
 Die nach den eingereichten Unterlagen (Grundrißschnitte, Baubeschreibung, Massenberechnung, Kostenanschlag*) zu erbringenden Bauleistungen entsprechen dem baulichen Befund.

....., den 195...

(Unterschrift des Prüfers)

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen.

**) Zur Erleichterung der technischen Prüfung empfiehlt es sich, die Anlage 5 auf die Rückseite dieser Anlage zu drucken.

¹⁾ S. Ziff. 17 der „Bestimmungen“ vom 27. Januar 1951.

²⁾ S. Erläuterung 9 zur Wirtschaftlichkeitsberechnung.

³⁾ Falls Wohnungen teilweise neugeschaffen werden, sind diese Teile der Wohnungen einzubeziehen.

Begriffsbestimmungen der Schadensgrade bei Kriegsschäden an Wohngebäuden

Anlage 5)**

Vollgeschosse	Ausgebauete Dachgeschosse	Dach			Decken				Innerer Anbau						Innenwände			Treppen		Keller			Umfassungswände					
		Insgesamt %	Dachhaut	Dachstuhl	Dachrinne	Rohre	Insgesamt %	Füllung	Balkenträger	Deckenputz	Decke über Kellergeschob	Insgesamt %	Bodenbelag	Türen	Fenster	Verglasung	Wandputz	Installation	Insgesamt %	Tragend	Nichttragend	Kellerr. u. Geschobtr.	Insgesamt %	Mauerwerk	Erd- und Isolierarbeit.	Boden	Insgesamt %	Umfassungs- wände
1	ohne	15,3	3,9	10,4	1,0	14,0	2,1	3,3	3,3	5,3	22,6	4,2	3,3	3,7	1,1	5,9	4,4	10,7	5,9	4,8	2,2	24,9	17,4	2,5	5,0	10,3	8,6	1,7
1	mit	17,8	4,5	12,2	1,1	13,1	2,1	3,3	3,2	4,5	22,6	4,1	3,3	3,7	1,1	6,0	4,4	11,0	6,1	4,9	2,0	23,5	16,8	2,5	4,2	10,0	8,3	1,7
2	ohne	13,5	3,5	9,2	0,8	13,6	2,3	3,6	3,6	4,1	25,7	4,5	3,8	4,2	1,3	6,8	5,1	11,8	6,5	5,3	3,1	21,1	15,1	2,2	3,8	11,2	9,3	1,9
3	mit	15,5	3,9	10,6	1,0	13,1	2,2	3,6	3,5	3,8	25,3	4,5	3,7	4,2	1,2	6,7	5,0	12,0	6,7	5,3	2,9	20,2	14,4	2,2	3,6	11,0	9,2	1,8
3	ohne	11,8	3,0	8,0	0,8	13,4	2,4	3,8	3,8	3,4	28,1	4,8	4,2	4,7	1,4	7,4	5,6	12,8	7,1	5,7	3,8	17,7	12,6	1,9	3,2	12,4	10,3	2,1
4	mit	13,5	3,4	9,3	0,8	13,2	2,4	3,8	3,8	3,2	27,8	4,8	4,1	4,6	1,4	7,4	5,5	13,0	7,2	5,8	3,7	16,8	12,0	1,8	3,0	12,0	10,0	2,0
4	ohne	10,7	2,7	7,3	0,7	13,3	2,5	4,0	4,0	2,8	29,8	5,0	4,5	4,9	1,5	7,9	6,0	13,5	7,2	6,3	4,5	14,6	10,4	1,6	2,6	13,6	11,3	2,3
5	mit	11,5	2,9	7,9	0,7	13,1	2,5	4,0	4,0	2,6	29,9	5,0	4,5	5,0	1,5	7,9	6,0	13,7	7,6	6,1	4,4	13,9	9,9	1,5	2,5	13,5	11,2	2,3
5	ohne	10,0	2,6	6,8	0,6	13,1	2,6	4,1	4,1	2,3	30,9	5,1	4,6	5,2	1,5	8,3	6,2	14,1	7,3	6,8	5,0	12,2	8,7	1,3	2,2	14,7	12,3	2,4
6	mit	10,5	2,6	7,2	0,7	12,9	2,5	4,1	4,1	2,2	31,2	5,1	4,7	5,2	1,6	8,4	6,2	14,1	7,8	6,3	5,0	11,6	8,3	1,2	2,1	14,7	12,2	2,5
6	ohne	9,9	2,6	6,7	0,6	13,0	2,6	4,2	4,1	2,1	31,6	5,2	4,7	5,3	1,6	8,5	6,3	14,3	7,4	6,9	5,3	10,7	7,7	1,1	1,9	15,2	12,7	2,5
6	mit	10,3	2,6	7,1	0,6	12,7	2,5	4,2	4,1	1,9	32,2	5,2	4,9	5,4	1,6	8,6	6,5	14,3	7,9	6,4	5,2	10,1	7,2	1,1	1,8	15,2	12,7	2,5

Wohnbauten mit Flachdach

1	—	1,5	15,8	2,6	4,3	4,3	4,6	30,3	5,3	4,5	5,0	1,5	8,0	6,0	3,3	2,7	3,4	24,0	17,1	2,6	4,3	13,0	10,8	2,2
2	6,0	—	1,3	15,9	2,8	4,5	4,4	31,1	5,6	4,6	5,1	1,5	8,2	6,1	3,3	3,3	4,2	21,2	15,2	2,2	3,8	14,0	11,7	2,3
2	4,9	—	1,1	15,8	2,9	4,7	4,6	3,6	3,6	3,6	5,2	1,6	8,3	6,2	8,8	4,9	3,9	18,6	13,3	2,0	3,3	15,0	12,5	2,5
3	3,9	—	1,0	15,7	3,1	4,8	4,8	3,0	3,0	3,0	4,7	1,6	8,4	6,3	10,2	5,6	4,6	15,9	11,4	1,7	2,8	16,0	13,3	2,7
4	3,1	—	0,8	15,5	3,1	5,0	5,0	2,4	32,3	6,1	4,7	1,6	8,5	6,4	11,6	6,4	5,2	12,9	9,3	1,4	2,2	17,0	14,2	2,8
5	2,9	—	0,7	15,3	3,2	5,2	5,1	1,8	32,9	6,3	4,8	1,6	8,6	6,5	13,0	7,2	5,8	12,9	9,3	1,4	2,2	17,0	14,2	2,8
6	2,8	—	0,7	15,3	3,2	5,2	5,1	1,8	33,5	6,5	4,9	1,6	8,6	6,5	13,0	7,2	5,8	9,5	6,8	1,0	1,7	18,0	15,0	3,0

**) Zur Erleichterung der technischen Prüfung empfiehlt es sich, diese Anlage auf die Rückseite der Anlage 4 zu drucken.

Anlage 6

....., den
 (Bewilligungsbehörde) Abschnitt
 Haushaltsjahr
 An
 in

Vorbescheid

Es ist in Aussicht genommen, das Bauvorhaben in

(Ort)

(Straße, Nr.)

zur Errichtung von

..... Wohnungen in Gebäuden,

zu dessen Förderung Sie ein Darlehn aus Mitteln des Landes in Höhe von DM beantragt haben, zu fördern.

Dieser Vorbescheid wird Ihnen erteilt, um Ihnen die Beschaffung einer erststelligen Hypothek zu ermöglichen. Er verfällt, wenn die Darlehnszusage über die erststellige Hypothek nicht innerhalb von zwei Monaten nach Ausstellung dieses Bescheides mir gegenüber schriftlich nachgewiesen wird.

D. S.

(Unterschrift)

Anlage 7

....., den
 (Bewilligungsbehörde) Abschnitt
 Haushaltsjahr
 An
 in

A. Bewilligungsbescheid Nr. und

B. Verbindliche Zusicherung des Verzichts auf Umstellungsschulden nach § 3 des Lastenausgleichsgesetzes (LASG))**

A. I. Nach Maßgabe der „Bestimmungen über die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung sowie durch Um- und Ausbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WAB)“ des Ministers für Wiederaufbau vom 27. Januar 1951 wird Ihnen auf Grund des Antrages vom zur Wiederherstellung/Wiederaufbau/Umbau/Ausbau/Erweiterung“) von Wohnungen auf dem Grundstück in

(Gemeinde) (Kreis) (Straße, Nr.)
 ein Darlehn aus Mitteln des Landes in Höhe von

DM

(i. W.: Deutsche Mark)
 bewilligt.

II. Das Darlehn ist mit 4,5 v. H. einschließlich eines Verwaltungskostenbeitrages jährlich vom ersten Tage des auf den Bezug folgenden Kalendervierteljahres zu verzinsen und mit 1 v. H. jährlich zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen vom 1. Januar des auf die Auszahlung der letzten Darlehnsrate folgenden Jahres zu tilgen. Die Erhebung eines Zinssatzes von 8 v. H. in den in der Schuldurkunde vorgesehenen Fällen bleibt vorbehalten.

Auf Grund der nach Aufstellung der Schlußabrechnung vorzulegenden endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung bzw. auf Grund der Anzeige, daß sich gegenüber der mit dem Antrag eingereichten Wirtschaftlichkeitsberechnung keine Abweichungen ergeben haben, wird auf Ihren Antrag über eine evtl. Zinsherabsetzung bzw. einen Zinsnachlaß sowie ggf. über eine Tilgungsaussetzung zum Zwecke der Herstellung der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens entschieden werden.

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen.

III. Der Bewilligung des Darlehns liegen die Angaben im Antrage, in der Wirtschaftlichkeitsberechnung und die mit Genehmigungsvermerk versehenen Baupläne und Berechnungsunterlagen zugrunde.

Die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung im einzelnen angesetzten Mieten werden mit einer Durchschnittsmiete/ Einzelmiete von DM je qm im Monat hiermit festgesetzt. Sie dürfen nur mit Genehmigung der Preisbehörde und nach vorheriger Zustimmung der Bewilligungsbehörde erhöht werden.

IV. Weiter gelten folgende Bedingungen und Auflagen:

V. Soweit das bewilligte Darlehn infolge einer Verminderung der Kosten oder einer nachträglichen Änderung der Finanzierung nicht in voller Höhe zur Deckung der Gesamtherstellungskosten des Bauvorhabens benötigt wird, ist es unverzüglich an

(Bezeichnung der Zahlstelle)

zurückzuzahlen. Die ersparten Mittel werden Ihnen zur Finanzierung weiterer Bauvorhaben auf Antrag belassen werden.

VI. Vor Erteilung der Baugenehmigung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

VII. Mit der Durchführung des Bauvorhabens ist, vorausgesetzt daß die Baugenehmigung durch Bauschein erteilt ist, spätestens am zu beginnen. Der Bau ist spätestens bis zum fertigzustellen. Ist letzteres aus einem von Ihnen nicht zu vertretenden Grunde nicht möglich, so haben Sie eine Verlängerung der Fertigstellungsfrist unverzüglich, spätestens jedoch einen Monat vor Fristablauf, zu beantragen.

VIII. Der Bewilligungsbescheid wird nach Ablauf von Monaten ungültig, wenn nicht innerhalb dieser Frist die für die Auszahlung der ersten Darlehnsrate erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind und mit dem Bau begonnen worden ist.

IX. Die Aufhebung des Bewilligungsbescheides und die Rückforderung des bewilligten Darlehns wird ausdrücklich vorbehalten für den Fall der nicht fristgemäßen Durchführung des Bauvorhabens sowie für die in der Schuldurkunde vorgesehenen Fälle.

X. Der Anspruch auf Auszahlung des Darlehns darf nur mit Zustimmung der unterzeichneten Bewilligungsbehörde abgetreten werden.

B.**) Auf Grund des § 3 d des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 2. September 1948 in der Fassung vom 10. August 1949 wird Ihnen verbindlich zugesichert, daß nach Durchführung des Wiederaufbaues/der Wiederherstellung des auf dem oben bezeichneten Grundstück befindlichen zerstörten/beschädigten Gebäudes auf die auf dem Grundstück ruhende(n) Umstellungsschuld(en) nach § 3 b des Gesetzes insoweit verzichtet werden wird, als die Leistungen aus den Erträgen des/der wiederaufgebauten/wiederhergestellten Gebäude(s) nicht aufgebracht werden können.

Diese Entscheidung ergeht:

1. auf Grund der mit Ihrem Antrag eingereichten Unterlagen,
2. auf Grund Ihrer Angaben, daß das oben bezeichnete Grundstück von Kriegsschäden im Sinne der Kriegssachschädenverordnung vom 30. November 1940 (RGBl. I S. 1547) oder von Sachschäden betroffen ist, die infolge von Maßnahmen der Besatzungsmacht entstanden sind,
3. auf Grund Ihrer Angaben, daß die Leistungen auf die Umstellungsschulden ganz — in Höhe eines Teilbetrages von DM — aus den Erträgen des/der wiederaufgebauten/wiederhergestellten Gebäude(s) nicht aufgebracht werden können.

Nach der von Ihnen eingereichten Ertragsrechnung ist in Aussicht genommen, einen Verzicht für folgende Umstellungsschuld(en) zu erklären:

- a) letztangiger Teilbetrag von DM der Umstellungsschuld von DM, entstanden hinter der in Abt. III Nr. eingetragenen (eingetragenen gewesen) Hypothek (Grundschuld) von RM

**) Entfällt bei Wiederaufbau und Wiederherstellung, falls ein Verzicht auf Umstellungsschulden nicht in Betracht kommt, sowie bei Um- und Ausbau und Erweiterung.

- b) Umstellungsgrundschuld von DM, entstanden hinter der in Abt. III Nr. eingetragenen (eingetragen gewesenen) Hypothek (Grundschuld) von RM
- c) Umstellungsgrundschuld von DM, entstanden hinter der in Abt. III Nr. eingetragenen (eingetragen gewesenen) Hypothek (Grundschuld) von RM
- d) Umstellungsgrundschuld von DM, entstanden hinter der in Abt. III Nr. eingetragenen (eingetragen gewesenen) Hypothek (Grundschuld) von RM.

Insgesamt ist also ein Verzicht auf Umstellungsgrundschulden in Höhe von

DM
in Aussicht genommen. Die genaue Berechnung der endgültigen Höhe des Verzichts bleibt vorbehalten. Die Entscheidung kann erst getroffen werden, wenn das/die Gebäude bezugsfertig geworden ist/sind und wenn die Ertragsrechnung nebst Unterlagen nach diesem Zeitpunkt erneut überprüft worden ist.

Die Zusage wird hinfällig, wenn nicht bis zum der unterzeichneten Bewilligungsbehörde gegenüber der Nachweis geführt wird, daß die oben angeführten Aufbaumaßnahmen durchgeführt sind. Wird der Aufbau erst nach diesem Zeitpunkt durchgeführt, so ist ein neuer Antrag zu stellen.

....., den
(D.S.)
(Unterschrift)

Anlage: Eine Ausfertigung der Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Anlage 8

Schuldurkunde

Ich/Wir — nachstehend „Darlehnsnehmer“ genannt — bekenne(n) hiermit, der

(Bezeichnung der Gemeinde, Gemeindeverband)
nachstehend „Darlehnsgeber“ genannt — ein Darlehn in Höhe von

DM
(i. W.: Deutsche Mark)
zu schulden.

Ich/Wir unterwerfe(n) mich/uns hierdurch den „Bestimmungen über die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung sowie durch Um- und Ausbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WAB)“ des Ministers für Wiederaufbau vom 27. 1. 1951 (MBl. NW. Nr. 19 S. 222 ff.) sowie den Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides Nr. vom der

(Bewilligungsbehörde)

die zum Inhalt dieses Schuldverhältnisses gemacht werden. Im übrigen gelten die nachstehenden Bedingungen:

§ 1

Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich, auf dem/den in seinem Eigentum/Erbbauerecht stehenden Grundstück(en) in (Ort) Str. Nr. eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch von Band Blatt Flur Parzelle Nr.

..... Wohnungen

zu schaffen und nach Maßgabe der erteilten Auflagen zu nutzen.

§ 2*)

Das Darlehn ist mit 4,5 v. H. einschl. eines Verwaltungskostenbeitrages jährlich vom Tage der Eintragung

*) Anmerkung:

Die Höhe des Zinssatzes und der Tag des Zinsbeginns sind der dinglichen Sicherung wegen eingesetzt. Für die tatsächliche Erhebung der Zinsen und für die Aufstellung des Tilgungsplanes gelten die Ziff. 62–67 der Bestimmungen.

der Darlehnshypothek ab zu verzinsen und mit 1 v. H. jährlich zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen vom 1. Januar des auf die Auszahlung der letzten Darlehnsrate folgenden Jahres ab zu tilgen.

Sofern nach § 10 a) bis f) das Darlehn sofort gekündigt werden kann, beträgt der Zinssatz 8 v. H. Der erhöhte Zinssatz ist in den Fällen des § 10 a) und b) vom Tage der Auszahlung der einzelnen Darlehnsraten ab, in den Fällen des § 10 c) bis f) von dem Tage ab zu entrichten, an dem die Voraussetzungen für die sofortige Kündigung erfüllt waren.

Die Zins- und Tilgungsbeträge sind in gleichbleibenden Halbjahresraten nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember jeden Jahres fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen. Die Aufrechnung ist ausgeschlossen.

§ 3

Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich, dem Darlehnsgeber unverzüglich Anzeige zu erstatten, wenn sich die Erträge aus dem Pfandgrundstück um 5 v. H. oder mehr erhöhen oder die Aufwendungen infolge einer Herabsetzung der Zins- und Tilgungsleistungen, Ablauf der Tilgungszeit, Voll- oder Teilrückzahlung von Darlehen oder aus anderen Gründen sich in gleichem Umfange ermäßigen.

§ 4

Zur Sicherung des Darlehns einschließlich Zinsen und Nebenleistungen verpfändet der Darlehnsnehmer das in § 1 näher bezeichnete Grundstück/Erbbauerecht durch Bestellung einer Hypothek in Höhe des Darlehns.

Die Erteilung eines Hypothekenbriefes wird nicht verlangt. Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich jedoch, auf Verlangen des Darlehnsgebers jederzeit die nachträgliche Bildung und Aushändigung des Hypothekenbriefes zu bewirken.

Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich, sämtliche der Hypothek des Darlehnsgebers im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypotheken auf Verlangen des Gläubigers löschen zu lassen, wenn und soweit sie mit dem Eigentum in einer Person vereinigt sind, und zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung eine Vormerkung gemäß § 1179 BGB in das Grundbuch eintragen zu lassen.

Dem Darlehn dürfen keine anderen als die nachstehend aufgeführten Lasten im Range vorgehen:

Abteilung II:

Abteilung III:

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

§ 5

Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich, die auf dem Grundstück/Erbbauerecht errichteten Gebäude bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt oder einer der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Versicherungsgesellschaft spätestens bei Fertigstellung des Rohbaues zu ihrem vollen Zeitwert (Ersatzwert) gegen Brandschaden zu versichern und dauernd versichert zu halten. Der Versicherungsabschluß ist durch Vorlage des Versicherungsscheines oder, soweit es nach den geltenden Bestimmungen zugänglich ist, des Hypothekensicherungsscheines nachzuweisen.

Bei Nichteinhaltung der Versicherungspflicht ist der Darlehnsgeber berechtigt, die Brandversicherungsbeiträge an Stelle des Darlehnsnehmers vorschußweise zu entrichten, um den Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten. Der Darlehnsnehmer hat in diesem Falle dem Darlehnsgeber die vorgeschossenen Beträge nebst Zinsen zu erstatten.

§ 6

Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich, die mit Hilfe des Darlehns erstellten Wohnungen stets in gutem Bauzustand und sämtliche Räume in einem den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Zustand zu erhalten. Er hat die vom Darlehnsgeber geforderten Ausbesserungen und Erneuerungen, sowie die aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen erforderlichen Einrichtungen in dem nach den Zeitumständen zumutbaren Ausmaß in der festgesetzten Frist auf seine Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück oder ein

gänzlicher oder teilweiser Abbruch von Baulichkeiten dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Darlehnsgebers vorgenommen werden. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Darlehnsnehmer verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die der Genehmigung des Landes bedürfen, in der von diesem festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine Kosten wiederherzustellen.

Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich ferner, dem Darlehnsgeber, dem Landesrechnungshof oder einer vom Minister für Wiederaufbau bezeichneten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des Darlehns zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen über das Bauvorhaben sowie im Falle des Verzugs oder bei Nichterfüllung der Darlehnsverpflichtungen nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten.

§ 7

Die Verwendung der abgerufenen Darlehnsbeträge ist der Bewilligungsbehörde auf Verlangen nachzuweisen.

§ 8

Der Darlehnsnehmer kann das Darlehn ganz oder in durch 100 teilbaren Beträgen von mindestens 100 DM jederzeit zurückzahlen. Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich, auch für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehns die mit Hilfe des Darlehns erstellten Wohnungen nach Maßgabe der eingangs dieser Urkunde erwähnten Bestimmungen sowie der Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides zu nutzen.

Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich, für eine vollständige oder teilweise Rückzahlung des Darlehns zu sorgen, sobald die Lage auf dem Kapitalmarkt eine Ablösung zu angemessenen Bedingungen zuläßt und dem Darlehnsnehmer dadurch keine höheren Lasten entstehen.

§ 9

Der Darlehnsnehmer verpflichtet sich, alle Bedingungen dieser Schuldurkunde seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten.

§ 10

Der Darlehnsgeber kann die sofortige Rückzahlung des Darlehns ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn der Darlehnsnehmer

- in seinem Antrage oder in seinen sonstigen Unterlagen, die er im Zusammenhang mit der Darlehnsgegewährung vorgelegt hat, unrichtige Angaben gemacht hat,
- bei der Durchführung des Bauvorhabens von den genehmigten Bauplänen abweicht, oder das Darlehn nicht zu den Arbeiten verwendet hat, zu deren Durchführung es beantragt und bewilligt worden ist,
- entgegen einer entsprechenden Auflage die neu errichteten Wohnungen an andere als die in dem Bewilligungsbescheid bezeichneten Personen vermietet, verpachtet oder in sonstiger Weise überläßt,
- den in dieser Schuldurkunde übernommenen Verpflichtungen, den Auflagen des Bewilligungsbescheides oder den dieser Darlehnsgegewährung zugrundeliegenden Bestimmungen zuwiderhandelt, insbesondere die im Bewilligungsbescheid festgesetzte Bauzeit überschreitet oder höhere Mieten als festgesetzt fordert,
- das beliebene Grundstück ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde veräußert oder belastet,
- mit einer Zins- und Tilgungsrate länger als einen Monat ganz oder teilweise im Rückstand bleibt,
- mit Steuern, öffentlichen Lasten oder Zinsen, die dem Darlehn im Range vorgehen, länger als 6 Monate rückständig ist, oder wenn
- über das Vermögen des Darlehnsnehmers das Konkursverfahren oder ein gerichtliches Vergleichsverfahren eröffnet, die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wurde oder, wenn die zur Sicherung verpfändeten Grundstücke beschlagnahmt werden,
- das beliebene Erbbaurecht erlischt.

§ 11

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus dieser Schuldurkunde ist
(Sitz der Bewilligungsbehörde)

§ 12

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieser Schuldurkunde übernimmt der Darlehnsnehmer.

§ 13

Der Darlehnsnehmer bewilligt und beantragt unwideruflich auf einseitigen formlosen Antrag des Darlehnsgebers, auf dem in § 1 genannten Grundstück/Erbbaurecht, eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch von Band Blatt Flur Parzelle Nr. einzutragen:

- DM (i. W.: Deutsche Mark) Darlehnshypothek zugunsten der (Bewilligungsbehörde).

Das Darlehn ist vom 1. 19..... mit jährlich 4,5 v. H., unter Umständen mit 8. v. H., in halbjährlichen Zahlungen nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres zu verzinsen und vom 1. Januar 19..... ab mit jährlich 1 v. H. in gleichbleibenden Raten unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Unter Bezugnahme auf §§ 1, 2, 4 und 10 der Schuldurkunde und die Bewilligung vom, eingetragen am

(Bei sämtlichen im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypotheken oder Grundschulden, sofern solche eingetragen sind:)

- Vormerkung zugunsten (Bewilligungsbehörde) zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung dieses Rechts, wenn und soweit es sich mit dem Eigentum im Grundstück/Erbbaurecht in einer Person vereinigt. Sollten der Eintragung der Löschungsvormerkung irgendwelche Hindernisse entgegenstehen, so soll unabhängig davon die Eintragung der Hypothek doch erfolgen.

§ 14

Der Darlehnsnehmer beantragt hierdurch, von dieser Urkunde je eine beglaubigte Abschrift für das Grundbuchamt und für die (Name der Gläubigerin), für letztere nach erfolgter Eintragung der gemäß dieser Schuldurkunde vorgesehenen Hypothek auch eine beglaubigte Abschrift der in Frage kommenden Grundbuchblätter, zu erteilen.

§ 15

Der Darlehnsnehmer versichert hiermit, daß ihm keine Tatsachen bekannt sind, die in Anbetracht der Vorschriften der Gesetze Nr. 52 und 53 des Kontrollrats, der Allgemeinen Verfügung Nr. 10 und des Gesetzes Nr. 59 (Rückstellungsgesetz) der Militärregierung den beantragten Eintragungen entgegenstehen.

....., den

(Darlehnsnehmer)

Anlage 9

Bewilligung und Antrag auf Eintragung einer vollstreckbaren Grundschuld zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen

Verhandelt zu, den
Vor dem unterzeichneten Notar erschien,
durch ausgewiesen, und erklärte:

Ich bewillige und beantrage, auf dem mir gehörigen, zu belegen, im Grundbuch des Amtsgerichts von Band Blatt verzeichneten Grundbesitz für das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den Herrn Regierungspräsidenten in /die Außenstelle Essen des Ministers für Wiederaufbau, eine jederzeit fällige Grundschuld im Betrage von DM (i. W.: Deutsche Mark) nebst 4,5 v. H. in halbjährlich, nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember jeden Jahres fälligen Jahreszinsen, einzutragen. Die Erteilung eines Grundschuldbriefes ist ausgeschlossen.

Gleichzeitig unterwerfe ich mich wegen aller Ansprüche an Kapital und Zinsen, welche dem Land Nordrhein-Westfalen aus dieser Urkunde zustehen, der sofortigen Zwangsvollstreckung in das mit der Grundschuld belastete Grundstück, und zwar in der Weise, daß die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes zulässig sein soll. Die Vollstreckungsklausel soll dem Gläubiger auf seinen Antrag ohne den Nachweis derjenigen Tatsachen, von deren Eintritt die Fälligkeit abhängt, erteilt werden. Ich bewillige und beantrage die Eintragung auch dieser Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung in das Grundbuch.

Ich sichere der Grundschuld den Rang unmittelbar nach zu.

Außerdem bewillige und beantrage ich, bei den Eintragungen in Abt. III unter Nr. eine Vormerkung einzutragen, daß der Grundstückseigentümer dem jeweiligen Gläubiger der obigen Grundschuld gegenüber verpflichtet ist, diese Eintragung löschen zu lassen, wenn sich die eingetragenen Rechte und das Eigentum am Grundstück in einer Person vereinigen.

Der Antrag auf Eintragung der Grundschuld und derjenigen auf Eintragung der Löschungsvormerkung sind nicht als ein einheitlicher Antrag zu betrachten.

Ich versichere hiermit, daß mir nach sorgfältiger Prüfung nichts darüber bekannt ist, daß auf Grund der Gesetze Nr. 52 und 53 des Kontrollrats sowie der Allgemeinen Verfügung Nr. 10 und des Gesetzes Nr. 59 der Militärregierung etwas der gewünschten Eintragung entgegensteht.

Die Erklärung wurde dem Erschienenen vorgelegt, von ihm genehmigt und wie folgt unterschrieben.

Anlage 10 Erklärung über den Rechtsgrund für die Bestellung einer Grundschuld

Der/Die
(Bezeichnung des Bauherrn)

in
(Ort, Straße, Nr.)

hat auf den in seinem/ihrer Eigentum stehenden Grundstück(en) in
(Ort, Straße, Nr.)

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts
Band Blatt eine mit 4,5 v. H. jährlich verzinsliche jederzeit fällige Grundschuld zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den Herrn Regierungspräsidenten in
/die Außenstelle Essen des Ministers für Wiederaufbau, eintragen lassen.

Die Bestellung dieser Grundschuld erfolgt zur Sicherung aller Ansprüche einschließlich Zinsen und sonstiger Leistungen sowie etwa entstehender Kosten der Rechtsverfolgung und Beitreibung, die den aus der nachstehenden Aufstellung sich ergebenden Gemeinden und Gemeindeverbänden aus der Gewährung von Darlehen im Rahmen der „Bestimmungen über die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung sowie durch Um- und Ausbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WAB)“ des Ministers für Wiederaufbau vom 27. Januar 1951 erwachsen sind oder in Zukunft noch erwachsen werden.

....., den

(Unterschrift)

Anlage 11

Stadt/Kreis
Gesch.-Zeichen

....., den

Verzichtserklärung/Löschungsbewilligung

Gemäß § 1 des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich (LASG) vom 2. September 1948 ist mit dem Rang unmittelbar hinter — dem angemeldeten Hauszinssteuerabgeltungsdarlehen*) — de.....
im Grundbuch des Amtsgerichts

Band Blatt eingetragenen bzw. inzwischen gelöschten Hypothek(en)*) — Grundschuld(en)*) — Rentenschuld(en)*)

1. Abt. III Nr. von RM eine Umstellungsgrundschuld von DM
2. Abt. III Nr. von RM eine Umstellungsgrundschuld von DM
3. Abt. III Nr. von RM eine Umstellungsgrundschuld von DM
4. Abt. III Nr. von RM eine Umstellungsgrundschuld von DM

entstanden.

Sie steht gemäß § 2 a.a.O. treuhänderisch der Verwaltung des Vereinigten Wirtschaftsgebietes, jetzt: Bundesrepublik Deutschland zu.

Gemäß § 3b des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 2. September 1948 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 10. August 1949 verzichtet die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den/die oben bezeichnete(n) Kreis/Stadt, mit Wirkung vom auf

1. den letztangigen Teilbetrag von DM
(i. W.: Deutsche Mark)
der Umstellungsgrundschuld Abt. III Nr. von DM, so daß bestehen bleiben DM
2. den letztangigen Teilbetrag von DM
(i. W.: Deutsche Mark)
der Umstellungsgrundschuld Abt. III Nr. von DM, so daß bestehen bleiben DM
3. den letztangigen Teilbetrag von DM
(i. W.: Deutsche Mark)
der Umstellungsgrundschuld Abt. III Nr. von DM, so daß bestehen bleiben DM
4. den letztangigen Teilbetrag von DM
(i. W.: Deutsche Mark)
der Umstellungsgrundschuld Abt. III Nr. von DM, so daß bestehen bleiben DM

Die Befugnis der Stadt/des Kreises zur Erklärung des Verzichts ergibt sich aus § 3 f des Gesetzes zur Änderung des LASG in Verbindung mit dem Runderlaß des Herrn Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 24. November 1949 und den „Bestimmungen über die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung sowie durch Um- und Ausbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WAB)“ des Ministers für Wiederaufbau vom 27. Januar 1951.

(D. S.)

(Unterschrift)

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Anlage 12

Abnahmebericht

B e t r.: Förderung des Um- und Ausbaues von Wohnungen.

Mit Bewilligungsbescheid vom Nr.
ist dem/der

(Name, Ort, Straße, Nr.)
ein verlorener Zuschuß zur Schaffung von Wohnungen durch Umbau/Ausbau/Erweiterung auf dem Grundstück

(Ort, Straße, Nr.)
in Höhe von DM

(i. W.: Deutsche Mark)
bewilligt worden.

Auf Grund der am vorgenommenen örtlichen Besichtigung und der vorliegenden Unterlagen wird hiermit bescheinigt, daß

1. die Wohnungen entsprechend dem Bewilligungsbescheid fertiggestellt sind und die Gebrauchsabnahme am erfolgt ist,
2. keine Bedenken gegen die Auszahlung des Darlehnsbetrages bestehen.

(Unterschrift des Prüfers)

....., den

— MBl. NW. 1951 S. 222.

Wohnflächenberechnung im sozialen Wohnungsbau

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 20. 1. 1951

— I A 204 (14) Tgb.-Nr. 1433 —

1951 S. 271 o.
aufgeh.
1955 S. 996 Abschn. II

1951 S. 271 o.
beachte
1956 S. 2545 Nr. 90

Durch die Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung — BVO) vom 20. November 1950 (BGBl. Nr. 48 S. 753 ff.) ist der Begriff der Wohnfläche und ihre Berechnungsmethode geregelt worden. Der wesentliche Teil der in meinem Erlaß vom 23. Mai 1949 Az.: I A 204/5096 (12) betr. Erläuterungen zu dem Begriff „Wohnungsfläche“ (MBI. NW. Nr. 59) getroffenen Regelung ist durch das Inkrafttreten der BVO als überholt anzusehen. Es erweist sich aber im Hinblick auf die bisherige Förderungspraxis des Landes als notwendig, einige Vorschriften der BVO näher zu erläutern. Die Bestimmungen der BVO — Teil III §§ 25 bis 27 — gelten daher mit folgender Maßgabe:

Zu § 25 „Wohnfläche“:

A. Zur „Wohnfläche“ gehören:

- a) die anrechenbaren Grundflächen der Wohn- und Schlaf- räume, der Küchen bzw. Kochnischen innerhalb und außerhalb des Wohnungsabschlusses,
- b) die anrechenbaren Grundflächen der Flure, Aborte, Baderäume und Abstellräume innerhalb des Wohnungsabschlusses,
- c) die anrechenbaren Grundflächen von zugehörigen Räumen außerhalb des Wohnungsabschlusses, wie Dach- geschoßkammern, Abstellräume u. ä.,
- d) die anrechenbaren Grundflächen von Wohn- und Schlaf- räumen, die im Kellergeschoß ausgebaut sind (z. B. bei Hanggelände), sofern ihr Fußboden mit der Ober- kante nicht mehr als 0,5 m unter der Geländeoberkante liegt und eine genügende Belichtung sichergestellt ist.

B. Die „Wirtschaftsfläche“ ist die gesamte über- baute Grundfläche freistehender Wirtschaftsgebäude bzw. an- oder eingebauter Wirtschaftsteile (Wasch- küchen, Kleintierställe, Wirtschaftsräume, die in der Regel zugleich Wasch- und Futterküche sind, Abstell- räume für Gartengeräte, Fahrräder, Handwagen, Holz- legen sowie im Wirtschaftsteil gelegene Flure und Aborte) abzüglich der Stärke der verputzten Wände.

Zu § 27 „anrechenbare Grundfläche“:

Bei Einfamilienhäusern (auch solche mit Einliegerwoh- nung) setzt sich die Wohnfläche zusammen aus der ge- samten überbauten Grundfläche des Erdgeschosses und des etwaigen vollen Obergeschosses abzüglich der Dicke der verputzten Wände und der Grundfläche der Hochkeller, Treppen und Wirtschaftsküche.

Mein Erlaß vom 23. Mai 1949 — Az.: I A 204/5096 (12) betr. Erläuterungen zu dem Begriff „Wohnungsfläche“ (MBI. NW. Nr. 59/49 Sp. 729) wird hiermit außer Kraft gesetzt.

— MBI. NW. 1951 S. 271.

1951 S. 271 u.
aufgeh.
1956 S. 1295 Nr. 21

1951 S. 271
aufgeh. d.
1954 S. 790

Bauaufsichtliche Behandlung des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbaues

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 25. 1. 1951 —
II A — 197/51

Im Zuge der Neufassung und Vereinheitlichung der Be- stimmungen über die Förderung des Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (vgl. die „Bestimmungen über die Förderung des Wohnungsneubaues [Kleinwohnungen und Kleinsiedlungen] im Lande Nordrhein-Westfalen [NBB]“ vom 25. Januar 1951 und die „Bestimmungen über die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wie- deraufbau und Wiederherstellung sowie durch Um- und Ausbau im Lande Nordrhein-Westfalen [WAB]“ vom 27. Januar 1951) hat es sich als notwendig erwiesen.

1. das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren für den Neubau von Wohnungen und Kleinsiedlungen mit dem Gang des Bewilligungsverfahrens abzustimmen,
2. besondere bautechnische Anforderungen festzulegen,

3. zum Zwecke der Baukostensenkung auf vertretbare Befreiungsmöglichkeiten von den Bestimmungen der Bauordnungen im besonderen hinzuweisen,

4. zur Baustoffersparnis statische Erleichterungen zu geben.

1. Verfahren

Bei dem bisher üblichen Gang des Bewilligungsverfah- rens haben sich insbesondere dadurch Schwierigkeiten er- geben, daß zahlreiche Bauträger ihre Förderungsanträge kurzerhand den Bewilligungsbehörden zur Erteilung des Bewilligungsbescheides vorgelegt haben, ohne vorher die zu den Anträgen gehörenden Bauvorlagen den Bau- genehmigungsbehörden zur Erteilung der Baugenehmi- gung oder zur Vorprüfung zugeleitet zu haben. Nach Er- teilung des Bewilligungsbescheides haben die Bauträger sodann mit den Bauarbeiten ohne Baugenehmigung be- gonnen. Dies hat nicht nur zu Verzögerungen in der Durch- führung der Bauten durch das Eingreifen der Bauaufsichts- ämter geführt, sondern auch Mehrkosten durch notwendige nachträgliche Änderungen bereits durchgeführter Bau- maßnahmen zur Folge gehabt. In Übereinstimmung mit den oben angeführten Neubaubestimmungen (NBB) ist deshalb in Zukunft wie folgt zu verfahren:

- 1.1 Die den Anträgen auf Bewilligung eines Landesdar- lehns für den Neubau von Wohnungen und Klein- siedlungen beiliegenden Bauanträge sind der Bau- genehmigungsbehörde vor der Weitergabe an die Be- willigungsbehörde zur Stellungnahme vorzulegen (vgl. Nr. 66 der NBB).
- 1.2 Die Baugenehmigungsbehörde prüft die Bauanträge im Sinne des § 2 (vorletzter Absatz) der Einheitsbau- ordnung vor und fügt ihre Stellungnahme bei, in der auf erforderliche Befreiungen von zwingenden Vor- schriften der Bauordnung (Entwurf des Befreiungs- beschlusses) hinzuweisen ist.
- 1.3 Zur Vereinfachung des Baugenehmigungsverfahrens sind etwa erforderliche Zustimmungen gemäß § 2,2 des Gesetzes über baupolizeiliche Zuständigkeiten vom 15. Dezember 1933 (GS. S. 491) durch den Regie- rungspräsidenten (Außenstelle Essen) als Bewilli- gungsbehörde intern unter Beteiligung des Bauauf- sichtsdezernates herbeizuführen.
- 1.4 Die endgültige Prüfung der Bauvorlagen und die Er- teilung der Baugenehmigung durch die Baugenehmi- gungsbehörde erfolgt — unbeschadet des sonst gel- tenden Anspruchs des Antragstellers auf eine bau- aufsichtliche Entscheidung — nach Erteilung des Bewilligungsbescheides unter Berücksichtigung der von der Bewilligungsbehörde gemachten Auflagen (vgl. Nr. 72 der NBB).
- 1.5 Vorprüfung und endgültige Prüfung der Bauanträge von mit Landesmitteln geförderten Bauvorhaben sind von den Baugenehmigungsbehörden mit Vor- rang durchzuführen, damit das Bewilligungsver- fahren beschleunigt wird und der Antragsteller die im Bewilligungsbescheid festgesetzte Frist des Bau- beginns einhalten kann.
- 1.6 Mit den Bauarbeiten darf erst nach Aushändigung des Bauscheines begonnen werden.
- 1.7 Beabsichtigt ein Antragsteller, während der Bau- arbeiten von den genehmigten Bauplänen abzu- weichen, so hat er seinem Antrage auf Abänderung der genehmigten Baupläne die schriftliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde beizufügen.
- 1.8 Werden während der Bauarbeiten wesentliche Ab- weichungen von den genehmigten Bauplänen fest- gestellt, so ist, falls nicht schon nach Lage der Um- stände eine sofortige Stilllegung geboten erscheint, der Antragsteller zu veranlassen, die erforderliche Genehmigung einschließlich der schriftlichen Zu- stimmung der Bewilligungsbehörde umgehend ein- zuholen.
- 1.9 Sofern die Bewilligungsbehörde sich bei der Über- wachung der ordnungsmäßigen Durchführung der Bauvorhaben und zur Vorbereitung der von ihr ab- zugebenden Bescheinigung über die sach- und fach- gerechte Ausführung der Bauvorhaben der Bauauf- sichtsbehörden bedienen will, darf hierdurch die Durchführung der Aufgaben der Bauaufsicht nicht be- einträchtigt werden (vgl. Nr. 79 der NBB).

2. Bautechnische Anforderungen

Der Grundsatz, daß die geförderten Bauten den Anforderungen entsprechen müssen, die an gesunde und solide Dauerbauten zu stellen sind, erfordert Bestimmungen hinsichtlich der Gewährleistung der Güte der zu verwendenden Baustoffe und Bauarten, um zu vermeiden, daß Förderungsmittel bei Bauvorhaben verwendet werden, deren Baustoffe und Bauart nicht hinreichend erprobt sind oder deren Lebensdauer zu gering ist.

- 2.1 Die verwendeten Baustoffe, Bauteile und Bauarten müssen entweder den bauaufsichtlich eingeführten Normen und den einheitlichen technischen Baubestimmungen entsprechen oder in Abweichung hiervon allgemein bauaufsichtlich zugelassen sein. Sogenannte Versuchsbauten bedürfen meiner Zustimmung.
- 2.2 Zementgebundene Baustoffe oder Bauteile müssen das Gütezeichen „Güteschutz Betonstein“ oder das Gütezeichen „Naturbims-Güteschutz“ tragen (vgl. hierzu meinen Erlaß vom 22. Februar 1950, II A 370/50 betr. die Gütesicherung der Betonwaren, MBl. NW. 1950 S. 137). Falls nach Maßgabe der Bauvorlagen die Verwendung solcher Baustoffe vorgesehen ist, ist in den Bauschein eine entsprechende Bedingung aufzunehmen.
- 2.3 Leichtbauplatten aus Holzwolle müssen DIN 1101 entsprechen und mit dem Zeichen „DIN 1101“ sowie mit dem Namen des Herstellers oder seinem eingetragenen Firmenzeichen versehen sein. Auf meinen Erlaß vom 22. Juli 1949 — II A 1424/49 (MBl. NW. 1949 S. 816) wird hingewiesen.
- 2.4 Für die Verwendung von Leichtbauplatten aus Holzwolle ist das Normblatt DIN 1102, Entwurf Dezember 1950, maßgebend.
- 2.5 Die Herstellung von 30 cm dicken Außenwänden aus $\frac{1}{2}$ Stein dicken Mauerwerksschalen mit Luftschicht (Ziegelhohlwände) ist bei Bauvorhaben, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, verboten.
- 2.6 In der Regel ist für alle zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume einer Wohnung eine unmittelbare Heizmöglichkeit (Ofen, Herd) zu fordern; jedoch kann für einen Raum auf eine unmittelbare Heizmöglichkeit verzichtet werden, wenn durch die Grundrißgestaltung die Miterwärmung dieses Raumes durch eine in einem benachbarten Raum befindliche Heizmöglichkeit sichergestellt ist.
- 2.7 Wände und Decken müssen einen ausreichenden Wärme- und Schallschutz erhalten. Als Richtlinie für die Gewährleistung sind nachstehende Normblätter zu beachten:
 - 2.71 Wärmeschutz ETB-Ergänzung 1 D — Ausgabe Juni 1947 —, eingeführt durch Erlaß vom 17. 3. 1948, II A 20—3, 2064/47 (MBl. NW. 1948 S. 102).
 - 2.72 Richtlinien für den Wärmeschutz, Normblatt DIN 4108, Entwurf September 1948 (noch nicht allgemein eingeführt).
 - 2.73 Schallschutz ETB-Ergänzung 1 E — Ausgabe Juni 1947 —, eingeführt durch Erlaß vom 17. 3. 1948, II A 20—3, 2064/47 (MBl. NW. 1948 S. 102).
 - 2.74 Richtlinien für den Schallschutz im Hochbau, Normblatt DIN 4109, Ausgabe April 1944 (noch nicht eingeführt).
- 2.8 In der weiteren Umgebung von Gebäuden, die vom Hausbockkäfer befallen worden sind, müssen alle Einbauhölzer mit vorbeugenden Holzschutzmitteln behandelt werden. Die Erläuterungen zum Merkblatt über den baulichen Holzschutz (Holzforschungsverlag, Stuttgart W, Schwabstr. 159) sind zu beachten. Entsprechende Bedingungen sind in den Bauschein aufzunehmen.
- 2.9 Seitenflügel und Hintergebäude, die auf Grund ihres Schadensgrades von nicht mehr als 60 Prozent als förderungswürdig anzusehen sind, müssen — gegebenenfalls abweichend von ihrem ursprünglichen Bauzustand — nach ihrer Instandsetzung den Bestimmungen der jeweils geltenden Bauordnung entsprechen (vgl. Nr. 12 der WAB).
- 2.10 Bei Kleinsiedlungen sind rückwärtige Stallanbauten (T-Typ) nach Möglichkeit zu vermeiden (vgl. hierzu: „Leitgrundrisse I, Kleinsiedlungen“ der „Planungsgrundlagen Nr. 2“ des Ministers für Wiederaufbau vom Juni 1949).

3. Befreiungen von den Bestimmungen der Bauordnung

Die Regierungspräsidenten bzw. meine Außenstelle Essen werden angewiesen, zum Zwecke der Abkürzung des Baugenehmigungsverfahrens von der im § 3 Ziffer 2 des Gesetzes über baupolizeiliche Zuständigkeiten vom 15. Dezember 1933 (GS. S. 491) genannten Möglichkeit der Erteilung der allgemeinen Zustimmung gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 a.a.O. Gebrauch zu machen.

Die Nrn. 11 Abs. 7 und 28 Abs. 2a der Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung vom 14. September 1937/23. Dezember 1938 (RABl. Nr. 28 vom 5. Oktober 1937, S. I. 896 ff. und RABl. Nr. 1 vom 5. Januar 1939, S. I. 13 ff.) gelten unverändert.

Zum Zwecke der Baukostensenkung werden unter Berücksichtigung der eingeführten Normen bzw. Normenentwürfe Befreiungen von folgenden Bestimmungen der Einheitsbauordnung für vertretbar gehalten:

3.1 Grundstücksausnutzung (§ 7)

Zur Minderung der Baulandkosten je Wohnungseinheit wird in Gebieten, in denen ein- oder zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben ist, eine größere Ausnutzung hinsichtlich der bebaubaren Grundstücksfläche für vertretbar gehalten, sofern die Grundstücke an eine öffentliche Abwasserleitung angeschlossen sind. Die darin ruhende Einsparungsmöglichkeit soll, soweit angängig, ausgenutzt werden. Es ist daher bei der Entscheidung über Befreiungsanträge nicht engherzig zu verfahren.

3.2 Geschoßhöhen (§ 26)

Die Geschoßhöhe des Erdgeschosses bei Häusern mit 3 und mehr Geschossen kann in Übereinstimmung mit DIN 4174, Geschoßhöhen und Treppensteigungen, Entwurf März 1950, 2,75 m, in Häusern bis zu 2 Vollgeschossen 2,625 m betragen. Soweit dies den Vorschriften der Bauordnung widerspricht, können die Baugenehmigungsbehörden Befreiungen von diesen Vorschriften erteilen.

3.3 Schornsteine (§ 20)

Bei gemauerten Schornsteinen mit einem Querschnitt bis zu 400 cm² (20×20 cm) kann eine Wangendicke von $\frac{1}{2}$ Stein zugelassen werden, wenn die Wangen nicht belastet sind.

3.4 Gas-Wasserheizer (§ 19)

Für die Anlage von Gas-Wasserheizern in Räumen von 8—10 m³ Luftinhalt können in Übereinstimmung mit meinem Erlaß vom 31. Juli 1950 — II A 2004/50 — (MBl. NW. 1950 S. 753) Befreiungen erteilt werden.

3.5 Innenliegende Aborte und Bäder (§ 22)

Für den Einbau innenliegender Aborte und Bäder können Befreiungen erteilt werden unter den in meinem Erlaß vom 11. April 1950 — II A 68/50 — (MBl. NW. 1950 S. 331) aufgeführten Begrenzungen und Voraussetzungen.

3.6 Wäschetrockenräume

Beim geförderten Wohnungsbau ist ausreichender Wäschetrockenraum an geeigneter Stelle vorzusehen. In den Fällen, in denen Dachgeschoßwohnungen gefördert werden können, ist dafür zu sorgen, daß ein ausreichender Wäschetrockenraum im Dachgeschoß verbleibt.

Als ausreichend wird in Mehrfamilienhäusern eine Fläche von 8 m² je Wohnung angesehen.

4. Statische Erleichterungen

Zur Baukostensenkung und Baustoffersparnis können die nachfolgenden statischen Erleichterungen angewendet werden:

- 4.1 Für Lastannahmen gelten die Vorschriften des Normblattes DIN 1055 Bl. 1 bis 5. Für die Anwendung von DIN 1055 Bl. 3, Verkehrslasten, sind die im 3. Entwurf der Neubearbeitung vom November 1949 festgelegten, jedoch nicht eingeführten Lastannahmen zugrunde zu legen. Dies sind:

6.12 Wohnräume (einschl. der Flure und Dachbodenräume)

6.121 Für Holzbalkendecken und für andere Decken ohne ausreichende Querverteilung der Lasten 200 kg/m²

- 6.122 Für Massivdecken — mit Ausnahme derjenigen, die dem Normblatt DIN 4225, § 16, Ziff. 2e entsprechen und Massivdecken mit Stahlträgern in einem Abstand von weniger als 1,0 m — und für die Bemessung aller anderen Bauteile (z. B. tragende Wände, Pfeiler) 150 kg/m²
- 6.123 Für Spitzböden 100 kg/m²

4.2 Wanddicken für Wohngebäuden

Für die Bemessung der Wanddicken im Wohnungsbau kann an Stelle der Vorschriften im Normblatt DIN 4106, 1. Ausgabe 1937, das neubearbeitete Normblatt DIN 4106 (Entwurf Juli 1950) zugrunde gelegt werden. Die hier gebotenen Erleichterungen beziehen sich vornehmlich auf die Verwendung von Leichtbeton mit geringem Mauerwerksgewicht von etwa 1000 bis 1400 kg/m³ mit entsprechenden Mauerwerkseigenschaften. Die im Normblatt DIN 4106 (Entwurf Juli 1950) festgelegten Bestimmungen über die zulässige Spannung, die zulässige Geschoßzahl und die Mindestbreite der Fensterpfeiler sind zu beachten.

Das Normblatt ist veröffentlicht in der Zeitschrift „Die Bauwirtschaft“, Heft 39 vom 1. Oktober 1950.

- 4.3 An Stelle der nach DIN 4151 für Querlochziegel (Hochlochziegel) für Außenwände erforderlichen Mindestwanddicken von 30 cm können bei Verwendung der vom Fachverband der Ziegelindustrie Nordrhein-Westfalen eingeführten Einheitsgitterziegel (Hochlochziegel) Außenwanddicken von 24 cm für drei Vollgeschosse zugelassen werden, wenn eine Steinfestigkeit von 150 kg/cm² und ein Raumgewicht von 1200 kg/m³ gewährleistet sind; im übrigen siehe DIN 4106 (Nr. 4.2).
- 4.4 Die unter 4.1 bis 4.3 genannten Erleichterungen werden demnächst nach Abschluß der Normungsarbeiten für die Baugenehmigungsbehörden allgemein eingeführt. Es bestehen keine Bedenken, von vorstehenden Erleichterungen auch bei Wohngebäuden, die nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, Gebrauch zu machen, falls die im sozialen Wohnungsbau gebräuchlichen Zimmertiefen nicht wesentlich überschritten werden.

— MBl. NW. 1951 S. 271.