

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

6. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 4. Februar 1953

Nummer 10

Inhalt

(Schriftliche Mitteilung der veröffentlichten RdErl. erfolgt nicht.)

- | | |
|--|--|
| A. Landesregierung. | G. Arbeitsminister. |
| B. Ministerpräsident — Staatskanzlei —. | H. Sozialminister. |
| C. Innenminister. | J. Kultusminister. |
| D. Finanzminister. | K. Minister für Wiederaufbau. |
| E. Minister für Wirtschaft und Verkehr. | III B. Finanzierung: Best. 15. 1. 1953, Gewährung zinsverbilligter Darlehen zur Instandsetzung bewohnter Wohngebäude durch örtliche Kreditinstitute. S. 137. |
| F. Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. | L. Justizminister. |

K. Minister für Wiederaufbau

III B. Finanzierung

Gewährung zinsverbilligter Darlehen zur Instandsetzung bewohnter Wohngebäude durch örtliche Kreditinstitute*)

Best. d. Ministers für Wiederaufbau v. 15. 1. 1953 —
III B 2/4.05—(11) Tgb.-Nr. 225/53

Im Kriege und in den ersten Nachkriegsjahren ist die Instandsetzung und die laufende Instandhaltung der Wohngebäude fast ganz unterblieben. Dieser Zustand änderte sich auch nach der Währungsumstellung nicht, da die Ersparnisse der Hauseigentümer und die Ertragsverhältnisse des Hausbesitzes die Inanspruchnahme größerer Instandsetzungskredite nicht zuließen. Durch die Erhöhung der Altbaumieten um 10% ab 1. Oktober 1952 ist zwar die laufende Instandhaltung in vielen Fällen wieder ermöglicht worden, nicht jedoch die Beseitigung des Nachholbedarfs.

Um dem drohenden Verfall des Wohnungsbestandes vorzubeugen, habe ich mit den zuständigen Organisationen der öffentlich-rechtlichen Sparkassen sowie der ländlichen und gewerblichen Kreditgenossenschaften des Landes eine Vereinbarung über die Gewährung zinsverbilligter Instandsetzungsdarlehen aus Mitteln der diesen Verbänden angeschlossenen Kreditinstitute getroffen.

Um diese Zinsverbilligung zu erreichen und die Aktion auszuweiten, werden zusätzlich Mittel des Landes und des Bundes eingesetzt.

Für die Gewährung der Darlehen gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

I. Art der Gebäude und der Instandsetzungen

(1) Zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten, die nach dem 1. Januar 1953 begonnen werden bzw. begonnen worden sind, werden zinsverbilligte Darlehen für Wohngebäude gewährt, die bis zum 31. Dezember 1944 bezugsfertig geworden sind.

(2) Als Wohngebäude gelten auch gemischt genutzte Gebäude, sofern sie überwiegend Wohnzwecken dienen, sowie Gemeinschaftsheime, die ein dauerndes Wohnbedürfnis befriedigen, (z. B. Altersheime, Jugendwohnanstalten, Ledigenheime, nicht dagegen Herbergen, Hotels

und ähnliche Einrichtungen, die nur der vorübergehenden Unterbringung oder rein fürsorgerischen Zwecken dienen). In diesen Fällen wird jedoch das Darlehn nur für die zu Wohnzwecken bestimmten Teile des Gebäudes gewährt.

(3) Als Instandsetzungsarbeiten kommen Arbeiten jeder Art in Frage, die der dringend notwendigen Beseitigung von baulichen Mängeln an Wohngebäuden dienen, wie

- Erneuerung und Ausbesserung des Außenputzes und Außenanstrichs einschließlich der Außenflächen der Fenster und Türen;
- Erneuerung und Ausbesserung des Dachstuhles, der Dachflächen, Dachrinnen, Abfallrohre und Blitzschutzanlagen;
- Erneuerung und Ausbesserung von Fenstern, Türen, Fußböden, Decken, Treppen und Trepengeländer;
- Erneuerung und Ausbesserung der Licht- und Kraftstrom-, Gas- und Wasserleitungen sowie von fest eingebauten Öfen und von Zentralheizungen und unbedingt erforderlichen sanitären Anlagen;
- Beseitigung von Hausschwamm, Hausbockschäden und ähnlichen außerordentlichen, einen größeren Kostenaufwand erfordern Schäden zur Erhaltung des Gebäudes.

(4) Instandsetzungsdarlehen werden nicht gewährt für

- Schönheitsreparaturen, wie Tapezieren und Anstreichen oder Kälken der Wände und Decken, Streichen der Fußböden, Fenster und Türen, es sei denn, daß die Arbeiten durch Vornahme von Instandsetzungsarbeiten gemäß Abs. 3 bedingt oder für die Bewohnbarkeit der Wohnungen unabweisbar erforderlich sind;
- Instandsetzungen an Wohngebäuden, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen;

c) Maßnahmen zum Wiederaufbau bzw. zur Wiederherstellung von Wohnraum, die nach den Wiederaufbaubestimmungen des Landes (Bestimmungen über die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung sowie durch Um- und Ausbau im Lande Nordrhein-Westfalen — WAB — vom 27. Januar 1951 — MBl. NW. S. 222) gefördert werden könnten, einschließlich der Schäden an erhalten gebliebenem Wohnraum in Gebäuden, in denen die Beseitigung der Schäden im Zusammenhang mit Wiederaufbau- bzw. Wiederherstellungsmaßnahmen erfolgen kann;

- Instandsetzungen an Außenanlagen und Einfriedungen;

*) Sonderdrucke dieser Best. können bei Bestellung bis zum 20. Februar 1953 durch die August Bagel Verlag GmbH, Düsseldorf, Grafenberger Allee 98, zum Preis von 0,30 DM bezogen werden. Sammelbestellungen erwünscht.

e) Instandsetzungen an Baracken, Behelfsheimen, Wohnlaubern, Wochenendhäusern, nicht mehr erhaltungswerten Wohngebäuden sowie an Wohngebäuden, die einem gehobenen Wohnbedürfnis dienen (Luxuswohnungen).

(5) Die Arbeiten sollen alsbald, jedoch spätestens zwei Monate nach Erteilung der Darlehnsbewilligung begonnen werden.

II. Instandsetzungsdarlehen

(1) Die Darlehen sollen in der Regel je Wohngebäude eine Jahresbruttomiete nicht übersteigen. In Ausnahmefällen ist eine Überschreitung bis höchstens zum Eineinhalbischen der Jahresbruttomiete zulässig. Ein Ausnahmefall ist insbesondere gegeben, wenn durch Unterlassen der Instandsetzungsarbeiten das Gebäude gefährdet ist oder Wohnraum auszufallen droht.

Bei eigengenutzten Wohnungen gilt als Miete der entsprechende objektive Nutzungswert der Wohnung.

(2) Das Darlehn wird für die Dauer von mindestens drei Jahren und höchstens fünf Jahren gewährt.

Eine längere Laufzeit ist in Ausnahmefällen — bei Darlehen aus dem Land vom Bund bereitgestellten Mitteln — möglich, wenn die Ertragsverhältnisse des Gebäudes es erfordern und der Eigentümer zwar kreditwürdig, aber nicht in der Lage ist, aus sonstigen Einkünften die Tilgung bei 3 bis 5jähriger Laufzeit zu erbringen.

(3) Die Darlehen sind mit jährlich 4,5 v. H. (einschließlich Verwaltungskostenbeitrag) vom Tage der Auszahlung an zu verzinsen und in gleichbleibenden Raten innerhalb der Zeit, für die sie bewilligt sind, zu tilgen.

Die Zinsen sind nachträglich zum Letzten eines jeden Kalendervierteljahres zu entrichten.

Der Beginn der Tilgungsleistungen wird im Darlehnsvertrag festgesetzt. In der Regel sind die Tilgungsraten erstmalig zum zweiten Zinsterminal nach Beendigung der Instandsetzungsarbeiten und dann laufend mit den Zinsen zu entrichten.

(4) Das Darlehn kann ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden, wenn in dem Antrag falsche Angaben gemacht worden sind, die Arbeiten nicht innerhalb der zweimonatigen Frist nach Erhalt der Darlehnszusage begonnen werden, das Darlehn nicht den Bestimmungen entsprechend verwandt wird, die Zins- und Tilgungsleistungen nicht spätestens 14 Tage nach Fälligkeit entrichtet werden, der Feuerversicherungsschutz aus irgendeinem Grunde endet, sowie bei Veräußerung des Grundstücks und aus den in den allgemeinen Kreditbedingungen des Kreditinstituts vorgesehenen Gründen.

(5) Sofern und soweit das Darlehn in der vertraglich vorgesehenen Laufzeit nicht getilgt wird, ist das Kreditinstitut berechtigt, den im Zeitpunkt des Rückstandes für solche Kredite bei ihm üblichen Zinssatz zu erheben.

(6) Die Sicherung der Darlehen erfolgt nach den Beleihungsvorschriften des Darlehnsgebers. Die Auszahlung kann je nach Fortschritt der Instandsetzungsarbeiten erfolgen.

III. Verfahren

(1) Der Antrag auf Bewilligung eines Darlehns ist vor Beginn der Arbeiten vom Hauseigentümer bzw. Grundstücksverwalter bei einem der in der Vorbemerkung erwähnten örtlichen Kreditinstitute unter Verwendung eines bei diesem erhältlichen Antragsmusters einzureichen.

(2) Das Kreditinstitut prüft die Anträge und gibt dem Antragsteller eine Darlehnszusage, wenn die Voraussetzungen für die Gewährung eines Darlehns gegeben sind und das Kreditinstitut das Vorhaben in die Förderung einbeziehen kann.

(3) Eine Darlehnszusage kann zurückgenommen werden, wenn bei Beantragung des Darlehns falsche Angaben gemacht, die Arbeiten nicht innerhalb der zweimonatigen Frist nach Erhalt der Darlehnszusage begonnen werden, oder ein Grund vorliegt, der nach den Darlehnsbedingungen des Kreditinstituts dieses zur sofortigen Kündigung des bereits gewährten Darlehens berechtigen würde. Soweit eine Darlehnszusage zurückgenommen wird, sind bereits vorschußweise ausgezahlte Beträge unverzüglich zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an entsprechend Abschnitt II Ziff. 5 zu verzinsen.

(4) Nach Beendigung der Arbeiten hat der Antragsteller eine Kostenabrechnung unter Beifügung von ihm anerkannter und unterschriebener Rechnungen der Unternehmer bei dem Kreditinstitut vorzulegen.

IV. Schlüssebestimmungen

Abweichungen von zwingenden Vorschriften bedürfen meiner Zustimmung.

Diese Bestimmungen treten mit dem Tage nach ihrer Veröffentlichung im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen in Kraft.

Düsseldorf, den 15. Januar 1953.

Der Minister für Wiederaufbau
des Landes Nordrhein-Westfalen:

Dr. Schmidt.

— MBl. NW. 1953 S. 137.

Einzelpreis dieser Nummer 0,30 DM.

Einzellieferungen nur durch den Verlag gegen Voreinsendung des Betrages zuzgl. Versandkosten (pro Einzelheft 0,10 DM) auf das Postscheckkonto Köln 8516 August Bagel Verlag GmbH., Düsseldorf.