

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

7. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 22. Mai 1954

Nummer 49

1954 S. 679 1954 S. 679 1954 S. 679 1954 S. 679
geänd. 1955 S. 996 Abschn. II 361 a. 1955 S. 1019 1955 S. 1857 u.
1955 S. 995 S. 2083

Inhalt

(Schriftliche Mitteilung der veröffentlichten RdErl. erfolgt nicht.)

A. Landesregierung.

B. Ministerpräsident — Staatskanzlei —.

C. Innenminister. 1954 S. 679 1954 S. 679
beachte geänd.
1956 S. 2545 Nr. 90 1956 S. 270

E. Minister für Wirtschaft und Verkehr. 1954 S. 679
s. a. 1954 S. 679
1956 S. 326 s. a.
1956 S. 1105 1956 S. 168

F. Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forstwirtschaft. 1954 S. 679 ff.
1954 S. 679 1954 S. 679
erg. d. erg. d.
1955 S. 687 1955 S. 104
1954 S. 867 1954 S. 1720 **Minister für Arbeit,** 1954 S. 679
erg. d. Anl. 5 A
1954 S. 1861 fassung der Förderungsbestimmungen; erg. d.
1954 S. 1309

Soziales und Wiederaufbau
hier: Bestimmungen über die Förderung des sozialen
Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WBB)*

RdErl. d. Ministers f. Arbeit, Soziales und Wiederaufbau
v. 31. 3. 1954 — VIA 3/4 — 4.02/4.03 Tgb. Nr. 1260/54

I.

1. Mit RdErl. des Ministers für Wiederaufbau vom 29. September 1952 (MBI. NW. S. 1497) sind zunächst Änderungen der WAB bekannt gegeben worden, die durch das Gesetz über den Lastenausgleich (Lastenausgleichsgesetz — LAG) vom 14. August 1952 — BGBl. I S. 446 — erforderlich geworden waren. Nachdem inzwischen das Gesetz zur Änderung und Ergänzung des I. Wohnungsbaugetzes vom 25. August 1953 in Kraft getreten und das I. Wohnungsbaugetz (WoBauG) vom 24. April 1950 — BGBl. S. 83 — in der Fassung des § 23 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbau im Kohlenbergbau vom 23. Oktober 1951 — BGBl. I S. 865 — und des § 368 LAG durch Bekanntmachung des Herrn Bundesministers für Wohnungsbau vom 25. August 1953 — BGBl. I S. 1047 — in der sich aus dem Änderungsgesetz vom 25. August 1953 ergebenen Neufassung veröffentlicht worden ist, sind weitere Änderungen sowohl der WAB wie der NBB notwendig geworden. Daneben haben die bundesgesetzlichen Regelungen des Lastenausgleichs und des Rechts der Heimatvertriebenen, Evakuierten usw. Änderungen der Bestimmungen über die Gewährung von Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital im Lande Nordrhein-Westfalen notwendig gemacht.

2. Es war ursprünglich beabsichtigt, die alten Förderungsbestimmungen in den sich aus den Bundesgesetzen er-

G. Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau.

RdErl. 31. 3. 1954, Neufassung der Förderungsbestimmungen; hier: Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WBB). S. 679. — RdErl. 22. 4. 1954, Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Festsetzung von Darlehenshöchstsätzen für das Baujahr 1954. S. 787. — RdErl. 31. 3. 1954, Bauaufsichtliche Behandlung des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbau. S. 790. — RdErl. 9. 4. 1954, Mietbeihilfen für kinderreiche Familien. S. 791.

H. Kultusminister.

J. Justizminister.

K. Minister für Angelegenheiten der Landschaftsverbände.

gebenden Neufassungen bekanntzugeben. Der dadurch verursachte Umfang der Förderungsbestimmungen und das Bestreben nach möglichst weitgehender Vereinfachung und Vereinheitlichung ließ es jedoch zweckmäßig erscheinen, neue Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen bekanntzugeben, dabei namentlich auch die bisher getrennten Vorschriften der NBB, der WAB und der Eigenkapitalbeihilfebestimmungen zu einem Ganzen zusammenzufassen und dadurch gleichzeitig Zahl und Umfang der Vordrucke erheblich zu vermindern.

3. Mit den Anlagen gebe ich Ihnen nun hiermit die neuen Förderungsbestimmungen für den sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen bekannt und weise Sie und die für den Wiederaufbau zuständigen Bewilligungsbehörden an, künftig bei der Bewilligung von Landesdarlehen für den Wohnungsbau — unter Berücksichtigung der Übergangsregelung in Abschnitt K — nach diesen Bestimmungen zu verfahren.

4. Die neuen Bestimmungen bedeuten eine weitgehende Vereinfachung und Erleichterung. Sie bringen eine völlige Zusammenfassung der NBB und der WAB, einen Einbau der Eigenkapitalbeihilfebestimmungen und verschiedener anderer Durchführungs- und Ergänzungserlasse zu den NBB und WAB. Sie kürzen so nicht nur den äußeren Umfang der Bestimmungen und der zugehörigen Formblätter und Anlagen um mehr als die Hälfte, sondern bringen — entsprechend den Zielsetzungen der Verwaltungsreform — vor allem auch eine restlose Dezentralisierung des Bewilligungsverfahrens, eine weitestgehende Verlagerung der Durchführungsaufgaben auf die ortsnahen Gemeinden und Kreise sowie auf die Bewilligungsbehörden und die darlehnsverwaltenden Stellen, eine größtmögliche Erweiterung ihrer Entscheidungsbefugnisse, die Übertragung aller im Rahmen der Bestimmungen liegenden Einzelentscheidungen (z. B. auch über die Vorrangseinräumung, den Rangrücktritt usw. innerhalb des noch nicht endgültig abgeschlossenen Bewilligungsverfah-

* Sonderdrucke dieser Ausgabe können bei Bestellung bis zum 10. Juni 1954 durch die August Bagel GmbH, Düsseldorf, Grafenberger Allee 98, zum Preise von 2,40 DM je Stück bezogen werden. Sammelbestellungen erwünscht.

rens) auf sie in eigener Verantwortung sowie die Auflockerung der bisherigen Bestimmungen in der verschiedensten Hinsicht, die Beseitigung mancher einengender oder bisher strengerer Vorschriften oder ihre Milderung in Soll-Vorschriften, eine Anpassung oder Verbesserung der finanziellen Bedingungen, eine Ausweitung der Wohnflächenhöchstgrenzen und im ganzen eine viel größere Elastizität der Förderungsmaßnahmen als bisher.

II.

5. Im Zuge dieser Verlagerung liegt es u. a. auch, daß in den neuen Bestimmungen klarer als bisher zwischen Muß-, Soll- und Kann-Vorschriften unterschieden ist. Dabei sind die zwingenden Vorschriften (Muß-Vorschriften — „muß“, „hat“, „ist“, „darf“ usw.) bewußt auf ein Mindestmaß beschränkt, das unerlässlich ist, um den durch das I. Wohnungsbaugetz gezogenen Rahmen des sozialen Wohnungsbau (z. B. hinsichtlich der Mindest- und Höchstwohnflächengrenzen) einzuhalten. Im Einzelfall kann es bei Vorliegen ganz besonderer Umstände auch insoweit vertretbar sein, u. U. noch gewisse Abweichungen zuzulassen. Abweichungen von derartigen zwingenden Vorschriften bedürfen aber nach Nr. 141 wegen der grundsätzlichen Bedeutung nach wie vor meiner vorherigen Zustimmung. Derartige Anträge auf Ausnahmegenehmigung können mir aber nur in seltenen, wirklich begründeten Fällen vorgelegt werden. Begründet ist ein Antrag nur dann, wenn ganz außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Abweichung von dem Regelfall zwingend notwendig und gerechtfertigt erscheinen lassen. Anträge auf nachträgliche Erteilung einer Ausnahmegenehmigung werden keinen Erfolg haben, wenn sie ausschließlich den Zweck verfolgen, offensichtliche Verstöße gegen die Förderungsbestimmungen nachträglich zu bereinigen.
6. Die große Masse der Bestimmungen ist bewußt lediglich als Soll- und Kann-Vorschriften ausgestaltet („soll“ bzw. „kann“), um das Verfahren den praktischen Bedürfnissen entsprechend möglichst elastisch gestalten zu können. Auch die Soll-Vorschriften sind selbstverständlich in aller Regel einzuhalten. Aus Gründen der Dezentralisierung können aber hier die Bewilligungsbehörden — ohne daß es einer Vorlage bei mir bedarf — in eigener Zuständigkeit und Verantwortung Abweichungen zulassen, soweit diese im Einzelfall aus besonderen Gründen notwendig und vertretbar erscheinen.
7. Im übrigen ist grundsätzlich bei Anwendung der landesrechtlichen Förderungsbestimmungen zu beachten, daß die ganzen Vorschriften nicht engherzig nach dem Buchstaben auszulegen sind. Jede einzelne Bestimmung ist vielmehr ihrem Sinn und Zweck nach so anzuwenden, daß die mit dem Wohnungsbaugetz und den Förderungsbestimmungen verfolgten bedeutsamen wohnungs- und siedlungspolitischen sowie wohnungswirtschaftlichen Ziele erreicht werden.

III.

8. In dem — nicht veröffentlichten — Erlaß betreffend Wohnungsbaprogramme 1954 — I. Abschnitt 1954 — hier:
 - a) Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung;

b) Förderung von Wohnungsneubauten — vom 25. Juli 1953 — III B 2/4.022/4.032 Tgb. Nr. 11726/53 — hatte ich unter Nr. 6b Abs. 2 die Erwartung ausgesprochen, daß der Bildung von Einzeleigentum an Wohnungen durch bevorzugte Berücksichtigung der Förderung von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums vor der Förderung von Mietwohnungen der Vorrang gegeben werde. Wenn auch schon in den abgelaufenen Wohnungsbaprogrammen in einem erheblichen Umfang Eigentumsmaßnahmen gefördert worden sind, so erwarte ich doch für die Zukunft insbesondere auch im Hinblick auf § 19 Abs. 2 Satz 3 WoBauG noch eine wesentliche Erhöhung des Anteils der Eigentumswohnungen an den insgesamt geschaffenen Wohnungen.

9. Ich erwarte ferner, daß die Bewilligungsbehörden bei der Förderung von Bauvorhaben gemäß § 21 Abs. 5 WoBauG dafür sorgen, daß eine ausreichende Zahl von Wohnungen geschaffen wird, in denen genügend Wohn- und Schlafraum für Familien mit mehreren Kindern enthalten ist.
10. Von der in Nr. 33 gegebenen Möglichkeit, die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete durch den Bauherrn zuzulassen, ist nur insoweit Gebrauch zu machen, wie sichergestellt ist, daß im Bezirk einer Bewilligungsbehörde insgesamt nicht mehr als 10 v. H. der bereitgestellten Wohnungsbaumittel zur Förderung von Wohnungen verwendet werden, für die die Erhebung einer solchen Miete zugelassen wird. Soweit sich innerhalb des Gebietes einer für die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung zuständigen Bewilligungsbehörde aus städtebaulichen oder sonstigen wichtigen Gründen die Notwendigkeit ergeben sollte, einen höheren Prozentsatz festzusetzen, bin ich auf begründeten Antrag hin bereit, für den Bereich dieser Bewilligungsbehörde den Anteil der Wiederaufbaumittel zu erhöhen, die zur Schaffung von Wohnungen verwendet werden dürfen, für die eine selbstverantwortlich gebildete Miete erhoben werden darf.

- Bezug:
- a) Bestimmungen über die Förderung des Wohnungsneubaues (Kleinwohnungen und Kleinsiedlungen) im Lande Nordrhein-Westfalen (NBB) v. 25. 1. 1951 — MBl. NW. S. 181 —
 - b) Bestimmungen über die Förderung und Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung sowie durch Um- und Ausbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WAB) v. 27. 1. 1951 — MBl. NW. S. 222 — in der Fassung des RdErl. v. 29. 9. 1952 betr. Änderungen infolge des Inkrafttretens des LAG — MBl. NW. S. 1497 —
 - c) Bestimmungen über die Gewährung von Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital im Lande Nordrhein-Westfalen v. 10. 3. 1951 — MBl. NW. S. 581.

An die Regierungspräsidenten,
den Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau
des Landes Nordrhein-Westfalen — Außenstelle Essen — Essen,
die Oberfinanzdirektionen in Düsseldorf, Köln und Münster.

Bestimmungen**über die Förderung des sozialen Wohnungsbau
im Lande Nordrhein-Westfalen (WBB)**

RdErl. des Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau
vom 31. März 1954

Inhaltsübersicht**Abschnitt A:**

	Nrn.	Seite
Allgemeine Bestimmungen		
I. Art der Förderung	1	685
II. Gegenstand der Förderung	2–5	686
III. Bauliche Bestimmungen		
1. Planung		
a) Allgemeines	6	687
b) Bauland und Erschließung . .	7–11	687
c) Bauweisen	12–16	688
d) Wohnungsrößen	17–22	688
2. Bautechnische Bestimmungen . .	23	690
3. Bauwirtschaftliche Bestimmungen	24–36	690
IV. Bauherren, Betreuer, Beauftragte		
1. Bauherren	27	690
2. Betreuer, Beauftragte	28–31	692
V. Nutzung der Wohnungen		
1. Mieten/Mietwerte	32–38	692
2. Überlassung der Wohnungen		
a) Allgemeines	39–44	694
b) Ansprüche auf Wohnraumzuteilung	45–47	696
c) Betriebs- und Werkwohnungen .	48	697
3. Sicherung der Nutzung	49–51	698
VI. Finanzierung		
1. Allgemeine Grundsätze	52–54	699
2. Fremdmittel		
a) Fremddarlehen	55	700
b) Gestundete Restkaufgelder . .	56	701
c) Umgestellte Grundpfandrechte Dritter	57	701
3. Eigenleistung des Bauherrn . .	58–62	702

Abschnitt B:

Landesdarlehen für die nachstellige Finanzierung	
I. Darlehnshöhe	63
II. Zins- und Tilgungsbedingungen . .	64
III. Sicherung des Landesdarlehns . . .	65
IV. Kündigung des Landesdarlehns . . .	66

Abschnitt C:

Gewährung von Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital	
I. Zweck der Beihilfe	67
II. Begünstigter Personenkreis	68
III. Voraussetzungen für die Beihilfegeäh- rung	69–70
IV. Verwendungszweck der Beihilfen . .	71
V. Zweckbindung der geförderten Woh- nungen	72
VI. Art und Höhe der Beihilfe	73–78
VII. Sicherung	79
VIII. Kündigung	80

Abschnitt D:

	Nrn.	Seite
Bewilligungsverfahren		
I. Anträge und deren Prüfung	81	709
II. Bewilligungsbehörde und Bewilligung der Landesdarlehen	82–87	709
III. Auszahlung und Verwaltung der Landes- darlehen	88–92	710
IV. Durchführung und Überwachung der Bauvorhaben	93	711
V. Änderung und Widerruf des Bewilli- gungsbescheides	94–95	712
VI. Schlußabrechnung	96–97	712

Abschnitt E:

Vereinfachtes Verfahren	98–103	713
--	--------	-----

Abschnitt F:

Sonderbestimmungen für den Ausbau und die Erweiterung bestehender Gebäude . .	104–106	714
--	---------	-----

Abschnitt G:

Sonderbestimmungen für Eigenheime		
--	--	--

I. Begriffe	107	714
II. Selbst- und Nachbarhilfe	108	715
III. Grundstücksgrößen	109	715
IV. Belastungshöchstgrenze	110	715
V. Übertragung zu Eigentum	111	715
VI. Besondere Bestimmungen für Vorrats- eigenheime	112	716

VII. Schutz gegen spekulative Veräußerung	113–116	716
--	---------	-----

VIII. Werkgeförderte Eigenheime	117	717
--	-----	-----

Abschnitt H:

Sonderbestimmungen für Kleinsiedlungen		
---	--	--

I. Begriff und Wesensmerkmale der Klein- siedlung	118–119	717
II. Geltung der Eigenheimbestimmungen .	120	717
III. Siedlereignung und Siedlerauswahl .	121	717
IV. Siedlungsland	122–124	718
V. Wirtschaftsteil	125–126	718
VI. Einrichtung der Siedlerstellen, Einrich- tungszuschuß	127–128	718
VII. Siedlungsträger	129	719

VIII. Schulung und Wirtschaftsberatung der Siedler	130	719
---	-----	-----

IX. Eigensiedler	131–133	719
-----------------------------------	---------	-----

X. Noch geltende Vorschriften der KSB .	134	719
--	-----	-----

XI. Landarbeiter- und Handwerkersied- lungen	135	720
---	-----	-----

Abschnitt J:

Sonderbestimmungen für Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums und des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts . .	136–140	720
--	---------	-----

Abschnitt K:

Übergangs- und Schlußbestimmungen	141–146	721
--	---------	-----

Das Erste Wohnungsbaugesetz (WoBauG) vom 24. April 1950 (BGBl. S. 83), dessen Wortlaut in der sich aus dem Gesetz zur Änderung und Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 25. August 1953 (BGBl. I S. 1037) ergebenden Fassung am 25. August 1953 (BGBl. I S. 1047) neu bekanntgemacht worden ist, hat den Ländern die Förderung des sozialen Wohnungsbaus als vordringliche Aufgabe zugewiesen (§ 1 WoBauG). Die Länder haben die ihnen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel nach den im Ersten Wohnungsbaugesetz, der Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung) vom 20. November 1950 (BGBl. S. 753) und der Verordnung über die Miethöhe für neugeschaffenen Wohnraum (Mietenverordnung) vom 20. November 1950 (BGBl. S. 759) enthaltenen Rahmenvorschriften einzusetzen. Im Rahmen dieser bundesgesetzlichen Vorschriften obliegt es den Ländern, die Durchführung des sozialen Wohnungsbau des Näheren zu regeln, namentlich die planerischen und baulichen Voraussetzungen für die Förderung von Bauvorhaben mit Landesmitteln festzulegen, das Bewilligungsverfahren zu gestalten und die Bedingungen für die Hergabe der Landesmittel und die Nutzung der öffentlich geförderten Wohnungen zu bestimmen.

Grundlagen für die Zuteilung von Wohnraum, der unter dem Einsatz öffentlicher Mittel im Sinne des § 3 Abs. 1 WoBauG neu geschaffen wird, sind neben den Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes die Vorschriften des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes (WBewG) vom 31. März 1953 (BGBl. I S. 97), des Gesetzes zur Ergänzung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 13. August 1953 (BGBl. I S. 915) und die zur Anwendung dieser Gesetze erlassenen oder noch zu erlassenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Soweit in sonstigen Bundes- oder Landesgesetzen und den zu ihrer Durchführung ergangenen oder noch ergehenden Rechtsverordnungen (z. B. dem Gesetz über den Lastenausgleich vom 14. August 1952 — BGBl. I S. 446 —, dem Gesetz über die Angelegenheiten der Vertriebenen und Flüchtlinge — Bundesvertriebenengesetz — vom 19. Mai 1953 — BGBl. I S. 201 —, dem Gesetz über Hilfsmaßnahmen für Heimkehrer — Heimkehrergesetz — vom 19. Juni 1950 — BGBl. S. 221 — in der Fassung des Gesetzes zur Ergänzung und Änderung des Gesetzes über Hilfsmaßnahmen für Heimkehrer vom 30. Oktober 1951 — BGBl. I S. 875 —, dem Bundesevakuierungsgesetz vom 14. Juli 1953 — BGBl. I S. 586 —, dem Gesetz über die Anerkennung der Verfolgten und Geschädigten der nationalsozialistischen Gewaltherrschaft und über die Betreuung der Verfolgten vom 4. März 1952 — GV. NW. S. 39) Vorschriften über die bevorzugte Berücksichtigung begrenzter Personenkreise bei der Vergabe öffentlicher Wohnungsbaumittel oder bei der Zuteilung öffentlich geförderter Wohnungen erlassen worden sind, sind diese Vorschriften bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für den sozialen Wohnungsbau und die Zuteilung von öffentlich geförderten Wohnungen zu beachten.

Auf der Grundlage der angeführten gesetzlichen Vorschriften und zur Regelung des Verfahrens bei der Bewilligung von Landesmitteln für den Wohnungsbau, sowie zur Gestaltung der Darlehenverhältnisse mit den Bauherren von Wohnungen des sozialen Wohnungsbau werden die nachfolgenden Bestimmungen erlassen, nach denen bei der Förderung von Bauvorhaben des sozialen Wohnungsbau zu verfahren ist.

Abschnitt A

Allgemeine Bestimmungen

I. Art der Förderung

1. (1) Der soziale Wohnungsbau wird nach diesen Bestimmungen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel gefördert durch
 - a) die Gewährung von Landesdarlehen für die nachstellige Finanzierung im Sinne des § 26 Abs. 2 WoBauG (Abschnitt B) und
 - b) die Gewährung von Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital (Abschnitt C).
- (2) Für die Förderung des sozialen Wohnungsbau durch die Übernahme von Landesbürgschaften (§ 5 Abs. 3 WoBauG) gelten die Bestimmungen des RdErl. des Ministers für Wiederaufbau vom 12. Juli 1950 (MBI.NW. S. 724) oder die an ihre Stelle tretenden Bestimmungen.

II. Gegenstand der Förderung

2. (1) Gefördert wird der Bau von
 - a) Eigenheimen, insbesondere auch von Kauf- und Vorratseigenheimen,
 - b) Kleinsiedlungen,
 - c) Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts überlassen werden,
 - d) Genossenschaftswohnungen und
 - e) Mietwohnungen,
- sofern diese nach ihrer Größe, Art und Ausstattung für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind und die Mieten (Belastungen) für die in Nr. 39 aufgeführten Personen tragbar sind.
- (2) Die Wohnungen können geschaffen werden
 - a) durch Neubau,
 - b) durch Wiederaufbau zerstörter Gebäude (§ 2 Abs. 2 der Berechnungsverordnung),
 - c) durch Wiederherstellung beschädigter Gebäude (§ 2 Abs. 3 der Berechnungsverordnung),
 - d) durch Ausbau (§ 2 Abs. 4 der Berechnungsverordnung) oder durch Erweiterung (§ 2 Abs. 5 der Berechnungsverordnung) bestehender Gebäude.
- (3) Der Wiederaufbau zerstörter oder die Wiederherstellung beschädigter Gebäude soll nur gefördert werden, wenn die Zerstörung oder Beschädigung auf einen Kriegssachschaden im Sinne der §§ 13 und 95 des Lastenausgleichsgesetzes zurückzuführen ist. In besonderen begründeten Ausnahmefällen ist die Förderung mit Zustimmung des Regierungspräsidenten — im Gebiete des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk mit Zustimmung des Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau (Außenstelle) in Essen — auch dann zulässig, wenn die Zerstörung oder Beschädigung auf anderen Schadensereignissen (z. B. Brandschaden, Katastrophen schaden) beruht.
- (4) Bei dem Neubau von Wohnungen ist in erster Linie der Bau von Eigenheimen — auch in der Form von Kauf- und Vorratseigenheimen — und Kleinsiedlungen zu fördern.
- (5) Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sollen unter sonst gleichen Voraussetzungen solche Bauvorhaben bevorzugt gefördert werden, bei denen vorgesehen ist, daß die Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts überlassen werden.
3. (1) Bauvorhaben können auch gefördert werden, wenn in ihnen Läden und sonstige gewerbliche Räume miterstellt werden. Jedoch dürfen für die Errichtung von Läden und sonstigen gewerblichen Räumen gemäß § 3 Abs. 1 WoBauG keine Wohnungsbaudarlehen gewährt werden. Die Bestimmung der Nr. 51 über die Mitbenutzung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken bleibt durch Satz 1 unberührt.
- (2) Die Förderung von Wohnungen und Wohnräumen in Geschäftgrundstücken (§ 32 Abs. 1 Nr. 2 der Durchführungsbestimmungen zum Reichsbewertungsgesetz vom 2. Februar 1935 — RGBI. I S. 81) ist nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig. Soll die Förderung zugelassen werden, so ist darauf hinzuwirken, daß sie im vereinfachten Verfahren (Abschnitt E) beantragt wird.
- (3) Die Förderung der Wirtschaftsteile und Wirtschaftsräume echter Kleinsiedlungen sowie von Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Waschküchen) ist zulässig.
4. Wohnheime (Kinderwohnheme, Jugendwohnheme, Schülerwohnheme, Studentenwohnheme, Ledigenwohnheme, Schwesternwohnheme, Altersheime und ähnliche Wohnheime) dürfen nur gefördert werden, wenn sie vorwiegend zur dauernden wohnlichen Unterbringung solcher Personen bestimmt sind, denen öffentlich geförderte Wohnungen überlassen werden dürfen (§ 38 WoBauG; Nr. 39). Heime, die in erster Linie gesundheitspflegerischen oder fürsorgerischen Zwecken dienen (z. B. Säuglingsheime, Fürsorgeerziehungsheime, Siechenheime), dürfen daher aus Wohnungsbaumitteln nicht gefördert werden.
5. Nicht nach diesen Bestimmungen zu fördern ist:
 - a) die Errichtung von Wohnungen in Behelfsheimen, Wohnlauben, Baracken, Wochenendhäusern und anderen Primitivbauten;

- b) die Errichtung von Wohnungen in Luxusbauten;
- c) die Errichtung von selbständigen Wohnungen in Seitenflügeln und Hintergebäuden;
- d) die Ausführung laufender Instandsetzungen, und zwar auch dann nicht, wenn sie infolge der während des Krieges und in der Nachkriegszeit bestehenden Schwierigkeiten über den üblichen Umfang hinausgehen;
- e) die Durchführung baulicher Maßnahmen, die lediglich die Verbesserung bestehender Wohnverhältnisse bezoeken.

III. Bauliche Bestimmungen

1. Planung

a) Allgemeines

6. Die Architektenleistungen müssen von fachkundigen, im sozialen Wohnungsbau erfahrenen Architekten voll erbracht werden.

b) Bauland und Erschließung

7. (1) In Gemeinden, in denen Baugebiete ausgewiesen sind, sollen Neubauten möglichst nur innerhalb der für die Wohnbebauung vorgesehenen Gebiete errichtet werden. Wo solche Ausweisungen nicht bestehen, sind die Neubauten so zu errichten, daß sie der geordneten Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen.
 (2) Bei der Auswahl der Grundstücke ist auf die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Aufschließung zu achten. Die Bebauung von Baulücken und solchen Grundstücken, die bestehende Siedlungsgebiete abrunden, ist zu bevorzugen. Auf die Verkehrsverhältnisse, vor allem auf die Lage der Wohnsiedlungen zu den Arbeitsstätten der künftigen Bewohner und zu den öffentlichen Anstalten und Einrichtungen, sowie auf die Versorgungs- und Entwässerungsmöglichkeiten ist Rücksicht zu nehmen. Falls bauaufsichtlich kein Anschluß an eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage gefordert wird, ist für eine hygienisch einwandfreie Unterbringung der Abwässer durch Untergrundberieselung auf dem Grundstück oder auch ausnahmsweise durch Ableitung in einen Vorfluter nach ausreichender biologischer Klärung zu sorgen.
 (3) Die Erschließungskosten sind dadurch einzuschränken, daß soweit irgend möglich Wohnwege und Wohnstraßen mit leichter Decke, dagegen feste Straßen nur in dem unbedingt notwendigen Umfange ausgeführt werden.

8. Vorhaben, bei denen der Wiederaufbau bzw. die Wiederherstellung der endgültig vorgesehenen Bebauung entspricht, sollen dem abschnittsweisen Wiederaufbau zerstörter und der abschnittsweisen Wiederherstellung beschädigter Gebäude vorgezogen werden.

9. (1) Die Förderung von Bauvorhaben ist davon abhängig zu machen, daß die Gemeinden für die Grundstückserschließung und den Straßenbau keine höheren Anforderungen stellen, als es dem Zweck des sozialen Wohnungsbau entspricht (§ 22 Abs. 2 WoBauG). Anliegerbeiträge und Ansiedlungsleistungen sind möglichst niedrig zu halten.
 (2) Die Förderung eines Bauvorhabens ist zu versagen, wenn bei der Berechnung der Anschlußkosten an das öffentliche Versorgungsnetz höhere als die tatsächlich anfallenden Kosten in Ansatz gebracht werden.

10. (1) Die Kosten des Baugrundstücks (einschließlich der Erschließungskosten) sollen in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtherstellungskosten und zum Ertragswert des Bauvorhabens stehen.
 (2) Bei Bauvorhaben in bisher nicht erschlossenem Gelände kann in der Regel ein Anteilsverhältnis der Grundstücks- und Erschließungskosten an den Gesamtherstellungskosten von 10 bis 20 vom Hundert als angemessen angesehen werden.

11. (1) Auf die Baulandbeschaffung im Wege des Erbbaurechtes ist bei der Förderung von Bauvorhaben hinzuwirken.

- (2) Wohnungen, die auf Grund eines Erbbaurechts geschaffen werden sollen, dürfen jedoch gemäß § 23 WoBauG nur gefördert werden, wenn das Erbbaurecht auf die Dauer von mindestens 99 Jahren bestellt ist.

- (3) Die Bewilligungsbehörden können bei Vorliegen besonderer Gründe zulassen, daß ein Erbbaurecht auf eine kürzere Zeitdauer, mindestens auf 75 Jahre bestellt

wird, sofern nach dem Tilgungsplan gewährleistet ist, daß das Landesdarlehen spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtes zurückgezahlt wird.

c) Bauweisen

12. Eigenheime sollen bevorzugt gefördert werden, wenn sie als zweigeschossige Reihenhäuser errichtet werden. Die Förderung eingeschossiger Eigenheime ist jedoch nicht auszuschließen.

13. Kleinsiedlungen sollen in der Regel als Ketten- oder Doppelhäuser und können in besonderen Ausnahmefällen — namentlich wo dies örtlich bedingt ist — auch freistehend errichtet werden. Soweit es aus wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen geboten erscheint, ist auch eine Förderung als Reihenhaus zugelassen, wenn die siedlungswirtschaftlichen Gesichtspunkte ausreichend gewahrt werden, insbesondere die rückwärtigen Hausgärten durch einen Wirtschaftsweg zugänglich gemacht sind und Zusatz- (Zupacht-) Land in der Nähe zur Verfügung steht. In allen Fällen, in denen ein Anschluß der Kleinsiedlungshäuser an ein öffentliches Entwässerungsnetz unvermeidlich ist, ist zu prüfen, ob es nicht zur Einsparung von Erschließungskosten geboten ist, die Siedlungshäuser in Gruppen von 3 bis 6 Reihenhäusern zusammenzufassen.

14. (1) Bei Einfamilienhäusern ist aus wirtschaftlichen Gründen, insbesondere um die Finanzierung des Vorhabens und damit die Belastung günstiger zu gestalten sowie vermehrten Wohnraum in den Fällen zu schaffen, in denen der Hauptnutzungsberechtigte nach der Personenzahl seines Haushaltes und den wohnungsrechtlichen Bestimmungen nicht von vornherein Anspruch auf das ganze Haus erheben kann, der Einbau einer selbständigen zweiten Wohnung anzustreben. Auch Einliegerwohnungen gelten als selbständige Wohnungen.
 (2) Einliegerwohnungen sind solche abgeschlossenen oder nicht abgeschlossenen Wohnungen, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung sind (§ 20 Abs. 2 Satz 2 WoBauG) und ohne wesentliche bauliche Veränderungen zur Hauptwohnung hinzugeschlagen werden können. Sie müssen eine eigene Kochstelle und — soweit Wasserleitung vorhanden — eine eigene Wasserzapfstelle und sollen möglichst auch einen eigenen Abort haben. Sie dürfen von einem mit der Hauptwohnung gemeinsamen Flur aus zugänglich gemacht werden, sollen jedoch möglichst in sich zusammenhängend sein.

- (3) Eine Kleinsiedlung kann eine Einliegerwohnung erhalten, wenn ihr Einbau mit Rücksicht auf die Wohnraumversorgung am Bauort, zur Unterbringung von Angehörigen des Siedlers oder deshalb zweckmäßig erscheint, weil auf diese Weise die Belastung für den Siedler günstiger gestaltet werden kann.

15. (1) Beim Wohnungsneubau sollen Mietwohnungen in der Regel im zwei- oder mehrgeschossigen Reihenhausbau und nur in Ausnahmefällen im Gruppen- oder Einzelhausbau (letzteres z. B. zur Ausfüllung von Baulücken) errichtet werden. In ländlichen Gebieten und in städtischen Randgebieten können auch eingeschossige Neubauten gefördert werden.

- (2) Beim Bau von Miethäusern sollen Dachgeschoßwohnungen nur gefördert werden, wenn es die heimische Bausitte gestattet, und wenn sie technisch und hygienisch einwandfrei ausgeführt werden. Dachgeschoßwohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses — bei Neubauvorhaben oberhalb des dritten Vollgeschosses — sollen nicht gefördert werden.

16. Bei der Anordnung der Gebäude ist darauf hinzuwirken, daß eine möglichst geringe Zahl der geplanten Wohnräume Nordlage (Nordost/Nordwest) aufweist.

d) Wohnungsgrößen

17. (1) Die Wohnfläche je Wohnungseinheit soll folgende Größen aufweisen (Begriffsbestimmung nach DIN 283 Blatt 1 Nr. 5. 1):

- a) Ein Zimmer und Kochküche oder nur Wohnküche (bisher Einraumwohnung) nicht kleiner als 24 qm, nicht größer als 35 qm;
- b) Zwei Zimmer und Kochküche oder ein Zimmer und Wohnküche (bisher Zweiraumwohnung) nicht kleiner als 35 qm, nicht größer als 50 qm;

- c) Drei Zimmer und Kochküche oder zwei Zimmer und Wohnküche (bisher Dreiraumwohnung) nicht kleiner als 45 qm, nicht größer als 65 qm;
- d) Vier Zimmer und Kochküche oder drei Zimmer und Wohnküche (bisher Vierraumwohnung) nicht kleiner als 60 qm, nicht größer als 80 qm.
- (2) Die vorstehenden Wohnflächenhöchstgrenzen können bis zu zehn Quadratmeter für ein zusätzliches halbes Zimmer überschritten werden. Von den Fällen der Nr. 19 und 20 abgesehen, darf jedoch die Wohnflächenhöchstgrenze von 80 qm nicht überschritten werden.
- (3) Wohnzimmer und Wohnküchen müssen ihrer Größe nach in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtgröße der Wohnung und der voraussichtlichen Belegung stehen. In Wohnungen mit mehr als drei Zimmern sollen nach Möglichkeit Abort und Baderaum getrennt werden. Im Mehrgeschoßbau sind ausreichend bemessene Balkone anzustreben.
- (4) Der notwendige Nebenraum, insbesondere Wäschetrockenraum, muß vorgesehen werden, und zwar auch dann, wenn das Dachgeschoß zu Wohnungen ausgebaut wird. Als ausreichend für einen Wäschetrockenraum im Mehrfamilienhaus kann eine Fläche von etwa 30 qm angesehen werden. In der Regel sollen innerhalb oder außerhalb der Wohnungen Abstellräume geschaffen werden.
- 18. Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 40 qm sollen nur in besonderen Fällen gefördert werden, namentlich dann, wenn es sich um Einliegerwohnungen oder um Wohnungen handelt, die für ältere Ehepaare oder für Alleinstehende bestimmt sind (§ 21 Abs. 2 WoBauG). Sie sollen in der Regel nur zusammen mit Mehrzimmerwohnungen gefördert werden. Die Wohnflächenmindestgrenze von 24 qm darf aber in keinem Falle unterschritten werden.
- 19. (1) Eine Überschreitung der Wohnflächenhöchstgrenze bis zu 120 qm soll zugelassen werden, wenn die Mehrfläche unter Berücksichtigung der Personenzahl sowie der persönlichen und beruflichen Bedürfnisse zu einer angemessenen Unterbringung für einen Haushalt mit mehr als vier Personen erforderlich ist. Dabei ist in der Regel davon auszugehen, daß der Mehrbedarf an Wohnfläche bei etwa 10 bis 14 qm für jede zusätzlich unterzubringende Person liegt.
- (2) Soweit eine Wohnung mit einer Wohnfläche bis zu 120 qm zur angemessenen Unterbringung größerer Haushalte (z. B. Haushalte mit mehr als 7 Personen) im Einzelfalle ausnahmsweise noch nicht ausreicht, kann auch diese Wohnflächengrenze überschritten werden. Jedoch ist hierzu die Zustimmung des Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau erforderlich (Nr. 141 WBB).
- 20. Eine Überschreitung der Wohnflächenhöchstgrenze bis zu 120 qm kann außerdem zugelassen werden, wenn
 - a) nach den Vorschriften über die Wohnraumbewirtschaftung ein Anspruch auf Zuteilung von Wohnraum bestehen würde, dessen Wohnfläche 80 qm überschreitet (§ 21 Abs. 4b WoBauG),
 - b) die Wohnung zur Unterbringung eines Haushaltes bestimmt ist, der aus gesundheitlichen Gründen (z. B. wegen schwerer körperlicher Beschädigung oder ansteckender Krankheit eines Haushaltsteilnehmers), aus beruflichen Gründen (z. B. wegen schwerer Nachtarbeit eines Haushaltsteilnehmers) oder aus ähnlichen Gründen unter Berücksichtigung der Personenzahl des gesamten Haushaltes einer Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 80 qm bedarf, oder
 - c) soweit die Mehrfläche im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung oder bei der Schließung von Baulücken durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist (§ 21 Abs. 4 a WoBauG).
- 21. Bei Eigenheimen (auch Kaufeigenheimen) und Kleinsiedlungen gelten die vorstehenden Wohnflächenbegrenzungen sinngemäß mit der Maßgabe, daß die Wohnfläche der Hauptwohnung in der Regel mindestens 50 qm betragen soll (§ 21 Absatz 1 Satz 2 WoBauG) und die anrechenbare Gesamtwohnfläche — gegebenenfalls auch bei Einbau einer zweiten Wohnung — 160 qm nicht übersteigen darf. Nr. 19 Abs. 2 Satz 2 findet keine Anwendung.
- 22. Die Wohnfläche ist nach Teil III der Berechnungsverordnung und nach den Bestimmungen des RdErl. des

Ministers für Wiederaufbau vom 20. Januar 1951 betr. Wohnflächenberechnung im sozialen Wohnungsbau (MBI. NW. S. 271) zu berechnen.

2. Bautechnische Bestimmungen

- 23. (1) Die Bauvorhaben müssen den Anforderungen entsprechen, die an gesunde und solide gebaute Dauerwohnungen zu stellen sind. Baustoffe und Bauarten sind so zu wählen, daß die Gebäude von öffentlichen und nicht-öffentlichen Kreditinstituten beliehen und von Versicherungsgesellschaften ohne wesentliche Erhöhung der Prämie gegen Brandschaden versichert werden.
- (2) Die verwendeten Baustoffe, Bauteile und Bauarten müssen den Bestimmungen der als Einheitliche Technische Baubestimmungen eingeführten Normblätter entsprechen oder allgemein bauaufsichtlich zugelassen sein. Im einzelnen sind die Bestimmungen des RdErl. des Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau vom 31. März 1954 betr. die bauaufsichtliche Behandlung des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbau (MBI. NW. S. 790) zu beachten.
- (3) Alle zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume einer Wohnung sollen unmittelbar beheizt werden können; es kann jedoch für kleinere Räume auf eine unmittelbare Heizmöglichkeit verzichtet werden, wenn die ausreichende Miterwärmung dieser Räume sichergestellt ist.

3. Bauwirtschaftliche Bestimmungen

- 24. (1) Die Bauvorhaben müssen sorgfältig geplant und vorbereitet sein. Dabei muß in erster Linie wirtschaftliche 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 sind — bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung nach Möglichkeit — anzuwenden. Dies gilt insbesondere für
 - DIN 4172 Maßordnung im Hochbau,
 - DIN 4174 Geschoßhöhen und Treppensteigungen
 - DIN 18011 Stellflächen für Möbel und Öfen im sozialen Wohnungsbau
 - DIN 18050 Fensteröffnungen, Rohbaurichtmaße für Wohngebäude
 - DIN 18100 Türöffnungen, Rohbaurichtmaße.
 - Die ausschließliche Verwendung der im Normblatt 18010 festgelegten Raumtiefenmaße ist anzustreben.
- 25. Soweit vom Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau Leitgrundrisse oder andere Typenlösungen herausgegeben worden sind oder werden, sollen abweichende Grundrisslösungen nur dann verwendet werden, wenn sie bei gleichen oder höherem Wohnwert mit gleichem oder geringerem Kostenaufwand durchführbar sind.
- 26. (1) Die Verdingung soll auf der Grundlage der „Allgemeinen Bestimmungen über die Vergabe von Bauleistungen (VOB) Teil A Fassung 1952“ erfolgen. Die Verabreitung muss bei Anlegung eines strengen Maßstabes angemessen sein.
 - (2) Bei der Ausschreibung und der 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.
 - (3) Die Vorschriften über die bevorzugte Berücksichtigung von Notstandsgebieten sowie von Vertriebenen und Sowjetzonenflüchtlingen sind zu beachten.

IV. Bauherren, Betreuer, Beauftragte

1. Bauherren

- 27. (1) Bei der Bewilligung von Landesdarlehen sind
 - a) Organe der staatlichen Wohnungspolitik,
 - b) gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen,
 - c) private Bauherren,
 - d) Gemeinden, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts sowie
 - e) sonstige Bauherren

in gleicher Weise zu berücksichtigen, soweit die Bauvorhaben als solche den Vorschriften und Zielen des Ersten Wohnungsgesetzes entsprechen, die Bauherren die erforderliche Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit besitzen und sich verpflichten, die Bauvorhaben ordnungsgemäß durchzuführen und die geförderten Wohnungen nach den Vorschriften des Ersten Wohnungsgesetzes und diesen Bestimmungen zu verwenden und zu verwalten (§ 25 Abs. 1 Satz 1 WoBauG).

(2) Träger sind Bauherren, die Bauvorhaben zwar im eigenen Namen und für eigene Rechnung, aber treuhänderisch für bestimmte Bewerber durchführen. Als Träger kommen nur Organe der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützige oder freie Wohnungsunternehmen sowie Gemeinden und Gemeindeverbände in Frage. Die Träger sind verpflichtet, die vorgeschriebenen Musterverträge abzuschließen und die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen.

(3) Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts sowie gewerbliche Betriebe sollen sich in der Regel eines geeigneten Wohnungsunternehmens oder Organs der staatlichen Wohnungspolitik bedienen (§ 25 Abs. 2 WoBauG).

(4) Ein Bauherr kann als leistungsfähig angesehen werden, wenn er nach seinen gesamten Einkommens- und Vermögensverhältnissen sowie unter Berücksichtigung der noch in der Baudurchführung begriffenen und bereits durchgeführten Bauvorhaben das Bauherrenwagnis tragen kann. Er kann als zuverlässig angesehen werden, wenn er die Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung der Bauvorhaben und für eine ordnungsmäßige Verwaltung der Wohnungen bietet. Bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit der Bauherren kann als wichtiger Anhaltspunkt gelten, daß ein Bauherr bisher seinen privaten und öffentlich-rechtlichen Zahlungsverpflichtungen nachgekommen ist und daß auch nicht zu befürchten steht, daß in absehbarer Zeit wegen nichterfüllter Verbindlichkeiten gegen ihn Zwangsvollstreckungsmaßnahmen eingeleitet werden.

(5) Bei Gemeinden und Gemeindeverbänden kann die Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit unterstellt werden. Bei Organen der staatlichen Wohnungspolitik und bei bewährten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die bisher öffentlich geförderte Wohnungen ohne wesentliche Beanstandungen erstellt und verwaltet haben, kann in der Regel eine besondere nähere Prüfung der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit unterbleiben, es sei denn, daß im Einzelfalle ein Mißverhältnis zwischen Verpflichtungen und Wagnissen einerseits, Stammkapital und Nettovermögen andererseits, ein übermäßiges Bau- und Kreditvolumen, ungünstige Prüfungsergebnisse, Beanstandungen der Prüfungsverbände oder Anerkennungsbehörden oder andere besondere Umstände eine eingehende Prüfung angezeigt erscheinen lassen. Entsprechendes kann auch bei solchen freien Wohnungsunternehmen gelten, die sich regelmäßig der Prüfung durch einen wohnungswirtschaftlichen Verband oder einen Wirtschaftsprüfer unterwerfen und der Bewilligungsbehörde eine auf Grund der Prüfung ausgestellte Bescheinigung des Verbandes oder Wirtschaftsprüfers aus neuerer Zeit einreichen, in der zu der Frage der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit des freien Wohnungsunternehmens Stellung genommen wird und Bedenken nicht erhoben werden.

(6) In allen übrigen Fällen, insbesondere bei Bauherren, die laufend oder doch jedenfalls wiederholt Bauvorhaben erstellen oder Bauvorhaben mit mehr als 30 Wohnungen durchführen, soll die Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit des Nächeren geprüft und das Prüfungsergebnis aktenkundig gemacht werden. Wichtige Anhaltspunkte für die Prüfung sind namentlich Prüfungsberichte, Auskünfte von Prüfungsverbänden, Jahresabschlüsse, Bank- oder Sparkassenauskünfte. Die Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes ist in diesen Fällen zu fordern.

(7) Bei privaten Bauherren, die voraussichtlich nur einmalig ein Einzelbauvorhaben durchführen, braucht — wenn für das Bauvorhaben die Betreuung gemäß Nr. 28 angeordnet worden ist — regelmäßig nur ihre Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit geprüft zu werden.

2. Betreuer, Beauftragte

28. (1) Die Bewilligungsbehörde kann verlangen, daß Bauvorhaben technisch und finanziell betreut werden.
- (2) Bauherren, die betreut werden, sind zwar Darlehnsnehmer, die Landesdarlehen sind jedoch zu Händen des Betreuers auszuzahlen.
29. (1) Die Betreuung kann von Organen der staatlichen Wohnungspolitik, von gemeinnützigen oder freien Wohnungsunternehmen, von Betreuungsunternehmen im Sinne des gem. RdErl. der Minister der Finanzen, für Wirtschaft und für Wiederaufbau vom 6. April 1950 betr. Unternehmen für die finanzielle und technische Betreuung des Wohnungsbau (MBI. NW. S. 468) von fachkundigen, freischaffenden Architekten, deren Bonität durch Bankbürgschaft nachzuweisen ist, und die sich der freiwilligen Kontrolle durch einen zugelassenen Wirtschaftsprüfer unterziehen, oder — sofern die Betreuung durch eine dieser Stellen nicht in Frage kommt — auch von Gemeinden oder Gemeindeverbänden durchgeführt werden. Die Wahl des Betreuers trifft der Bauherr.
- (2) Der ausgewählte Betreuer muß zuverlässig, fachlich geeignet und finanziell leistungsfähig sein. Fehlen diese Voraussetzungen ganz oder teilweise oder bestehen sonst Bedenken gegen den Betreuer (z. B. wegen eventueller Interessenkonflikte mit einem Bauunternehmen), so ist dessen Einschaltung durch die Bewilligungsbehörde abzulehnen.
- (3) Der Betreuer muß sich dem Bauherrn und dem Lande gegenüber verpflichten, für die ordnungsgemäße Durchführung des Bauvorhabens und die bestimmungsgemäße Verwendung des Landesdarlehns einzustehen. Die Aufgaben des Betreuers ergeben sich im einzelnen aus dem vorgeschriebenen Bauherrn-Betreuer-Vertrag, der von dem Betreuer mit dem Bauherrn abzuschließen ist. Der Ausschluß der Übernahme einzelner im Vertrage vorgeschriebener Aufgaben des Betreuers bedarf der Zustimmung der Bewilligungsbehörde.
30. Bedient sich der Bauherr bei der technischen oder wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens eines Beauftragten, so muß dieser die für diese Aufgabe erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen (§ 25 Abs. 1 Satz 2 WoBauG).
31. Die Bewilligungsbehörde kann in den Fällen, in denen sich der Bauherr eines geeigneten, zuverlässigen und im sozialen Wohnungsbau erfahrenen Beauftragten bedient, von der Anordnung einer sonst von ihr für erforderlich gehaltenen Betreuung ganz oder teilweise absehen, sofern die Betreuung nicht in besonderen Fällen ausdrücklich gefordert worden sein sollte (z. B. bei dem zusammengefaßten Wiederaufbau).

V. Nutzung der Wohnungen

1. Mieten/Mietwerte

32. (1) Die Bewilligungsbehörde setzt im Bewilligungsbescheid für alle geförderten Mietwohnungen einer Wirtschaftseinheit entsprechend den Mietrichtsätzen einen nach Quadratmeter der Wohnfläche bemessenen durchschnittlichen Mietbetrag fest, auf dessen Grundlage der Vermieter die Mieten unter Berücksichtigung von Größe, Lage und Ausstattung der einzelnen Wohnungen zu berechnen hat (§ 29 Abs. 2 WoBauG). Sie ist ermächtigt, den durchschnittlichen Mietbetrag im Bewilligungsbescheid zunächst nur vorläufig festzusetzen.
- (2) Entsprechend § 29 Abs. 1 WoBauG werden für die öffentlich geförderten Mietwohnungen folgende Mietrichtsätze bestimmt:
- a) Ortsklassen S und A:
1,10 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat;
- b) Ortsklasse B:
1,05 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat;
- c) Ortsklasse C und D:
0,95 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat.
- (3) Die Mietrichtsätze können unter Berücksichtigung besonderer Verhältnisse bis zu 20 vom Hundert unterschritten werden.
- (4) Eine Überschreitung der in Abs. 2 bestimmten Mietrichtsätze bis zu 30 vom Hundert ist zulässig, wenn es sich um Mietwohnungen handelt, die durch Wiederauf-

- bau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude geschaffen werden, oder wenn es sich um Mietwohnungen mit besonderen Lagevorteilen oder mit überdurchschnittlicher Ausstattung handelt (§ 29 Abs. 3 Satz 1 WoBauG). Die Mietrichtsätze dürfen bis zu der in Satz 1 zugelassenen Höhe nur überschritten werden, soweit die Überschreitung zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens geboten erscheint. Eine Überschreitung ist unzulässig, soweit dadurch eine höhere Verzinsung des der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehns erzielt werden soll (§ 29 Abs. 4 WoBauG).
- (5) Für Mietwohnungen, die durch Wiederaufbau oder durch Wiederherstellung auf Trümmerflächen in den zerstörten Wohngebieten geschaffen werden, ist eine Überschreitung der in Absatz 2 bestimmten Mietrichtsätze bis zur Höhe der Mieten zulässig, die vor der Zerstörung oder Beschädigung für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung in diesem Wohngebiet entrichtet worden sind (§ 29 Abs. 3 Satz 2 WoBauG).
33. (1) Bei der Förderung des Baues von Mietwohnungen, die durch Wiederaufbau oder Wiederherstellung geschaffen werden und von Mietwohnungen mit besonderen Lagevorteilen oder mit überdurchschnittlicher Ausstattung kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Bauherrn zulassen, daß von ihm eine selbstverantwortlich gebildete Miete erhoben wird (§ 30 Abs. 1 WoBauG). Nr. 32 Abs. 1 findet in diesen Fällen keine Anwendung.
- (2) Mietwohnungen, für die die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete zugelassen werden soll, sind nur im vereinfachten Verfahren zu fördern (Abschn. E).
- (3) Die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete darf nur zugelassen werden, wenn:
- a) der Bauherr sich schriftlich verpflichtet, höchstens eine Einzelmiete zu vereinbaren, die den Mietrichtsatz nach Nr. 32 Abs. 2 um die Hälfte übersteigt (§ 30 Abs. 2 Satz 1 WoBauG);
 - b) genügend vordringlich unterzubringende Wohnungssuchende des in Nr. 39 bezeichneten Personenkreises vorhanden sind, welche eine selbstverantwortlich gebildete Miete zahlen können (§ 30 Abs. 3 WoBauG);
 - c) die für die örtliche Planung zuständige Stelle aus städtebaulichen Gründen die Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens anerkennt (§ 30 Abs. 3 WoBauG).
- Falls die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete zugelassen wird, ist aktenkundig zu machen, daß die Voraussetzungen zu b) und c) vorliegen.
34. Umlagen, Vergütungen und Zuschläge im Sinne des § 11 Abs. 3 der Mietenverordnung sind durch die festgesetzte Miete nicht abgegolten und können daher neben der Miete gesondert erhoben werden. Dies gilt für Vergütungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 3 der Mietenverordnung nur, soweit die Nebenleistungen nicht bereits bei der Festsetzung des durchschnittlichen Mietbetrages im Rahmen der nach Nr. 32 Abs. 4 zugelassenen Überschreitung des Mietrichtsatzes berücksichtigt worden sind.
35. Die für öffentlich geförderte Mietwohnungen geltenden Bestimmungen sind auch auf öffentlich geförderte Wohnungen anzuwenden, die auf Grund eines anderen Rechtsverhältnisses als eines Mietverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, überlassen oder vom Eigentümer selbst genutzt werden, mit Ausnahme der Wohnungen in Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen sowie der Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums und eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts überlassen werden (§ 31 WoBauG).
36. (1) Für öffentlich geförderte Wohnungen in Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen sowie für öffentlich geförderte Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums und eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts überlassen werden, wird von der Bewilligungsbehörde im Bewilligungsbescheid anstelle eines durchschnittlichen Mietbetrages entsprechend den Mietwertrichtsätzen der nach Quadratmetern der Wohnfläche bemessene monatliche Mietwert festgesetzt (§ 32 Abs. 2 WoBauG). Nr. 32 Abs. 1 Satz 2 findet entsprechende Anwendung.
- (2) Als Mietwertrichtsätze gelten die in Nr. 32 Abs. 2 aufgeführten Mietrichtsätze.
- (3) Die Mietwertrichtsätze können unter Berücksichtigung besonderer Verhältnisse bis zu 20 vom Hundert unterschritten werden.
- (4) Für Wohnungen in Eigenheimen und Kaufeigenheimen sowie für Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums und eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts überlassen werden, können die in Absatz 2 bestimmten Mietwertrichtsätze bis zu 30 vom Hundert überschritten werden. Die Bewilligungsbehörde darf bei der Festsetzung des Mietwertes den Mietwertrichtsatz bis zu der in Satz 1 zugelassenen Höhe nur überschreiten, soweit die Überschreitung zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens geboten erscheint. Eine Überschreitung ist unzulässig, soweit dadurch eine höhere Verzinsung und Tilgung des der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen erzielt werden soll (§ 32 Abs. 3 Satz 3 WoBauG).
- (5) Bei Vermietung einer in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Wohnung hat der Vermieter nach § 32 Abs. 4 WoBauG die Miete unter Berücksichtigung von Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung auf der Grundlage des festgesetzten Mietwertes zu berechnen. Daneben können gegebenenfalls noch Umlagen, Vergütungen und Zuschläge gemäß Nr. 34 erhoben werden.
37. (1) Sind die durchschnittlichen Mietbeträge/die Mietwerte im Bewilligungsbescheid nur vorläufig festgesetzt worden, so setzt die Bewilligungsbehörde diese nach erfolgter Anzeige über die Aufstellung der Schlussabrechnung (Nr. 96) — bei den im vereinfachten Verfahren geförderten Wohnungen sechs Monate nach ihrem Bezug — durch besonderen Bescheid endgültig fest.
- (2) Versichert der Bauherr glaubhaft, daß wesentliche Änderungen der Finanzierungsgrundlagen für das betreffende Bauvorhaben nicht eingetreten sind und nicht eintreten werden und daß die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens auch unter Zugrundelegung des vorläufig festgesetzten durchschnittlichen Mietbetrages/Mietwertes gesichert ist, so kann der vorläufig festgesetzte durchschnittliche Mietbetrag/der vorläufig festgesetzte Mietwert auf seinem Antrag auch bereits zu einem früheren Zeitpunkte endgültig festgesetzt werden.
- (3) Ist die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens infolge einer Änderung der Finanzierungsgrundlagen oder aus sonstigen Gründen unter Zugrundelegung des vorläufig festgesetzten durchschnittlichen Mietbetrages/Mietwertes nicht gesichert, so ist der durchschnittliche Mietbetrag/Mietwert auf Antrag des Bauherrn und auf Grund einer von ihm aufzustellenden neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung — bei den im vereinfachten Verfahren geförderten Wohnungen auf Grund einer einfachen Gegenüberstellung der Aufwendungen und der Erträge — von der Bewilligungsbehörde entsprechend den Mietrichtsätzen/Mietwertrichtsätzen endgültig festzusetzen. Zugleich mit seinem Antrag, der längstens bis zur Anzeige über die Aufstellung der Schlussabrechnung — im vereinfachten Verfahren längstens bis zum Ablauf von sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnungen — gestellt werden kann, hat der Bauherr nachzuweisen, daß sich die Gesamtherstellungskosten erhöht oder die Finanzierungsgrundlagen geändert haben oder daß sich Änderungen in der Berechnung der Aufwendungen und der Erträge ergeben haben.
38. Von der endgültigen Festsetzung des durchschnittlichen Mietbetrages/Mietwertes hat die Bewilligungsbehörde die zuständige Preisbehörde und das zuständige Wohnungsamt durch Übersendung einer Abschrift des Bewilligungsbescheides oder des an den Bauherrn gerichteten Festsetzungsbescheides zu benachrichtigen (§ 16 Abs. 2 der Mietenverordnung).

2. Überlassung der Wohnungen

a) Allgemeines

39. (1) Die mit einem der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen geförderten Wohnungen sollen in der Regel versicherungspflichtigen Arbeitnehmern oder anderen Wohnungssuchenden zugeteilt werden, deren Jahreseinkommen die Jahresarbeitsverdienstgrenze der Angestelltenversicherung (nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 des Angestelltenversicherungsgesetzes in der Fassung der Verordnung vom 17. März 1945 — RGBI. I S. 41 — und des Gesetzes über die Erhöhung der Einkommensgrenzen in der Sozialversicherung und der Arbeitslosenversicherung und zur Änderung der Zwölften Verordnung zum Aufbau der Sozialversicherung vom

13. August 1952 — BGBI. I S. 437 — zur Zeit 9000,— DM) nicht übersteigt (§ 38 Abs. 1 Satz 1 WoBauG). Dabei sollen vorzugsweise zugeteilt werden (§ 38 Abs. 4 Satz 2 WoBauG):
- a) Wohnungen, für die ein durchschnittlicher Mietbetrag gem. Nr. 32 festgesetzt ist, an Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen die Versicherungspflichtgrenze für Angestellte in der gesetzlichen Krankenversicherung (nach § 1 des Gesetzes über die Erhöhung der Einkommensgrenzen in der Sozialversicherung und der Arbeitslosenversicherung und zur Änderung der Zwölften Verordnung zum Aufbau der Sozialversicherung vom 13. August 1952 — BGBI. I S. 437 — zur Zeit 6000,— DM) nicht übersteigt;
 - b) Wohnungen, für welche die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete gemäß Nr. 33 zugelassen ist, an Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen die im Buchstaben a) bezeichnete Grenze übersteigt.
- (2) Bei dem Jahreseinkommen bleibt ein Betrag von 840,— DM für jeden zum Haussstand des Wohnungssuchenden gehörenden, von ihm unterhaltenen Familienangehörigen unberücksichtigt (§ 38 Abs. 1 Satz 3 WoBauG).
40. (1) Von der in Nr. 39 getroffenen Regelung sind Ausnahmen zugunsten eines solchen Bauherrn zulässig, der in einem Bauvorhaben außer der für den Eigenbedarf bestimmten Wohnung mindestens noch zwei weitere vollwertige Wohnungen erstellt.
- (2) Bei der Zuteilung von Wohnungen, für die ein durchschnittlicher Mietbetrag festgesetzt ist, an einen Wohnungssuchenden sollen von Nr. 39 Abs. 1 Buchstabe a Ausnahmen nur zugelassen werden, wenn das Jahreseinkommen dieses Wohnungssuchenden die Jahresarbeitsverdienstgrenze der Angestelltenversicherung (Nr. 39 Abs. 1 Satz 1) nicht übersteigt. In ganz besonders liegenden Einzelfällen können derartige Wohnungen auch solchen Wohnungssuchenden zugeteilt werden, deren Jahreseinkommen die in Satz 1 bezeichnete Grenze übersteigt.
- (3) Bei der Zuteilung von Wohnungen, die unter Nr. 39 Abs. 1 Buchstabe b) bezeichnet sind, können Ausnahmen zugelassen werden, insbesondere in folgenden Fällen:
- a) Zugunsten von Wohnungssuchenden, die trotz eines höheren Jahreseinkommens nach ihren familiären und sozialen Verhältnissen die Miete für eine steuerbegünstigte oder freifinanzierte Wohnung (§§ 45, 46 WoBauG) nicht aufbringen können. Ausnahmen sollen in diesen Fällen jedoch nur zugelassen werden, wenn derartige Wohnungssuchende einen ihren Einkommens- und Vermögensverhältnissen entsprechenden, angemessenen Finanzierungsbeitrag aufbringen und eine Wohnung freimachen, die für einen der in Nr. 39 Abs. 1 bezeichneten Wohnungssuchenden zur Verfügung steht.
 - b) Zugunsten von Wohnungssuchenden, die durch behördlich angeordnete Abbruchmaßnahmen, Beschlagnahme oder durch ähnliche Gründe gezwungen sind, ihre bisherige Wohnung zu räumen.
- (4) Für Bauherren (Anwärter) von Eigenheimen und Kleinsiedlungen gilt vorstehender Absatz 2 sinngemäß. Ein besonderer Ausnahmefall kann bei Bauherren (Anwärtern) von Eigenheimen als gegeben angenommen werden, bei denen sinngemäß die Voraussetzungen von Absatz 3 Buchstabe a) vorliegen.
41. Die Wohnungsbehörde kann einen Antrag auf Erteilung der Benutzungsgenehmigung für eine öffentlich geförderte Wohnung gemäß § 14 WBewG ablehnen, wenn die Zuteilung der Wohnung den Vorschriften oder Zielen des Ersten Wohnungsbaugesetzes widersprechen würde oder wenn dem mit der Bewilligung des der nachstehigen Finanzierung dienenden Landesdarlehen verfolgten besonderen Zweck hinsichtlich der Belegung der Wohnung nicht Rechnung getragen würde. Der besondere Zweck ist im Bewilligungsbescheid anzugeben. Die Vorschrift des § 15 Abs. 5 WBewG findet auf öffentlich geförderte Wohnungen keine Anwendung (§ 37 Abs. 2 WoBauG).
42. (1) Die Bewilligungsbehörde kann die Bewilligung eines Landesdarlehens mit der Auflage verbinden, daß die geförderten Wohnungen nur an bestimmte Personen

- oder Angehörige eines begrenzten Personenkreises zur Nutzung überlassen werden.
- (2) Sind bei der Bewilligung des Landesdarlehens die damit geförderten Wohnungen Angehörigen begrenzter Personenkreise vorbehalten worden, so dürfen die Wohnungen nur entsprechend diesem Vorbehalt zugeteilt werden (§ 38 Abs. 2 Satz 1 WoBauG). Die Wohnungsbehörde kann nach Maßgabe der vom Bundesminister für Wohnungsbau gemäß § 16 Abs. 3 WoBauG erteilten Auflagen oder der vom Präsidenten des Bundesausgleichsamtes gemäß § 348 Abs. 3 LAG erlassenen Bestimmungen auf den Vorbehalt verzichten (§ 38 Abs. 2 Satz 2 WoBauG).
- (3) Von Tauschmöglichkeiten ist im Rahmen der geltenden Vorschriften (vgl. den RdErl. des Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau betr. Ergänzungsgesetz zum Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom 13. August 1953 — BGBI. I S. 915 — vom 31. Oktober 1953 — MBl. NW. S. 1954) Gebrauch zu machen, um eine zweckmäßige Verteilung der Wohnungssuchenden auf den vorhandenen und den neugeschaffenen Wohnraum zu erreichen.
43. Die Wohnungsbehörde hat der Bewilligungsbehörde anzuzeigen, wenn eine öffentlich geförderte Wohnung in einer Weise genutzt wird, die den allgemein geltenden Bestimmungen oder den mit der Bewilligung des Landesdarlehens verbundenen Auflagen widerspricht, oder wenn sie davon Kenntnis erhält, daß zwischen den Mietparteien Abmachungen getroffen worden sind, die von den für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden zwingenden Bestimmungen abweichen.
44. (1) Die Bewilligungsbehörde hat in jedem Falle im Bewilligungsbescheid eine Feststellung darüber zu treffen, ob und gegebenenfalls unter welchen Bedingungen die Annahme von Finanzierungsbeiträgen zugelassen ist. Sie kann bei der Bewilligung bestimmen, daß ein Finanzierungsbeitrag nur bis zu einem Höchstbetrag und nur als Mietvorauszahlung oder als Mieterdarlehen angenommen werden darf (§ 28 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 WoBauG). Der Erwerb eines Genossenschaftsanteils ist nicht die Leistung eines Finanzierungsbeitrages.
- (2) Die Bewilligungsbehörde darf bei der Förderung von Bauvorhaben Finanzierungsbeiträge von Wohnungssuchenden oder Dritten nur in einem solchen Umfang zulassen, daß ein nach Maßgabe der jeweiligen Mittelbereitstellungserlaße vorgesehener Teil der öffentlichen Mittel zur Schaffung von Wohnungen für Wohnungssuchende verfügbar bleibt, die zur Leistung eines Finanzierungsbeitrages nicht in der Lage sind (§ 28 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 WoBauG). Darüber hinaus haben die Bewilligungsbehörden unter Berücksichtigung der Bedarfslage sorgfältig zu prüfen, ob und in welchem Umfang für ihren Bereich auch aus den übrigen öffentlichen Mitteln Wohnungen für diesen Kreis von Wohnungssuchenden geschaffen werden müssen; insoweit ist die Annahme von Finanzierungsbeiträgen auch bei dem Einsatz dieser Mittel auszuschließen.
- (3) Ist die Annahme von Finanzierungsbeiträgen nicht ausgeschlossen, steht aber deren Höhe bei der Erteilung des Bewilligungsbescheides noch nicht endgültig fest, so hat der Bauherr spätestens einen Monat vor der Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen die Höhe und die Zins- und Tilgungsbedingungen der angenommenen Finanzierungsbeiträge der Bewilligungsbehörde mitzuteilen.
- (4) Eine Vereinbarung mit einem Wohnungssuchenden ist — nach § 28 Abs. 3 WoBauG — unwirksam, soweit sie gegen eine nach Abs. 1 oder 2 erwassene Verfügung der Bewilligungsbehörde verstößt.
- b) Ansprüche auf Wohnraumzuteilung.
45. (1) Ein Wohnungssuchender, der selbst oder durch einen Dritten einen nach seinem Einkommen und Vermögen angemessenen Finanzierungsbeitrag leistet, hat Anspruch auf Zuteilung der Wohnung; dies gilt nicht, wenn die Bewilligungsbehörde die Annahme eines Finanzierungsbeitrages für die Wohnung gemäß Nr. 44 ausgeschlossen hat (§§ 40 Abs. 1, 28 Abs. 2 WoBauG). Der Finanzierungsbeitrag kann auch in Arbeitsleistungen bestehen. Sofern Vermögen nicht vorhanden ist, soll der Finanzierungsbeitrag in der Regel als angemessen angesehen werden, wenn er 20 vom Hundert des steuer-

pflichtigen Jahreseinkommens des Wohnungssuchenden beträgt (§40 Abs. 1 Satz 2 und 3 WoBauG).

(2) In der Regel ist das steuerpflichtige Jahreseinkommen des letzten Jahres vor der Antragstellung maßgebend. Die Wohnungsbehörde kann das Durchschnitts-jahreseinkommen der letzten drei Jahre vor der Antragstellung der Berechnung des angemessenen Finanzierungsbeitrages zugrunde legen.

(3) Ist steuerpflichtiges Vermögen vorhanden, so ist der nach dem Einkommen errechnete Finanzierungsbeitrag nicht angemessen, wenn eine höhere Leistung aus dem Vermögen zumutbar ist.

46. (1) Dem Bauherrn ist ohne Rücksicht auf die Höhe seiner Eigenleistung mindestens ein Raum mehr zuzubilligen, als ihm gemäß § 10 WBewG zugestanden werden kann (§ 40 Abs. 2 Satz 1 WoBauG). Das gleiche gilt für einen Wohnungssuchenden, der selbst oder durch einen Dritten zum Bau der Wohnung einen wesentlichen Finanzierungsbeitrag erbracht hat (§ 40 Abs. 2 Satz 2 WoBauG). Ein Rechtsanspruch auf Mehrraum besteht nur im Rahmen dieser Mindestvorschrift. Über diesen Rahmen hinaus können einem Wohnungssuchenden oder dem Bauherrn weitere Räume zugebilligt werden, wenn je Raum ein wesentlicher Finanzierungsbeitrag geleistet oder die Eigenleistung des Bauherrn entsprechend erhöht wird.

(2) Als wesentlich soll ein Finanzierungsbeitrag in der Regel angesehen werden, wenn er den auf den zusätzlichen Raum anteilig entfallenden Baukosten entspricht (§ 40 Abs. 2 Satz 2 WoBauG). Dabei ist der angemessene Finanzierungsbeitrag des Wohnungssuchenden, den er gemäß Nr. 45 erbracht hat, anzurechnen.

(3) Der Anteil der auf den zusätzlichen Raum anteilig entfallenden Baukosten ist nach dem Verhältnis der Wohnfläche dieses Raumes zu der Gesamtwohnfläche des Gebäudes zu berechnen.

(4) Gehören zu der Wirtschaftseinheit neben den neugeschaffenen auch erhalten gebliebene Wohnräume oder gewerbl. genutzte Räume, für die in den Gesamtherstellungskosten Ansätze enthalten sind, so ist nur der auf den neugeschaffenen Wohnraum nach Maßgabe des § 6 der Berechnungsverordnung entfallende Anteil der Gesamtherstellungskosten der Aufteilung zugrunde zu legen.

(5) Der auf einen Raum entfallende Betrag der Baukosten, der nach dem Berechnungsverfahren gemäß Absatz 3 und 4 ermittelt worden ist, ist für Räume in ausgebauten Dachgeschossen um ein Drittel zu ermäßigen.

(6) Die Bewilligungsbehörde hat in dem Bewilligungsbescheid ihre entsprechenden Feststellungen zu vermerken. Bei der Feststellung, ob der Finanzierungsbeitrag wesentlich ist, soll die Wohnungsbehörde von den Feststellungen der Bewilligungsbehörde ausgehen.

47. Die Bewilligungsbehörde kann eine Bestätigung der Wohnungsbehörde verlangen, daß dem vorgesehenen Wohnungssuchenden nach seinen persönlichen, familiären und beruflichen Bedürfnissen und nach der Höhe des in Aussicht genommenen Finanzierungsbeitrages eine Wohnung der vorgesehenen Größe zusteht. Die Wohnungsbehörde kann dem Wohnungssuchenden auf seinen Antrag, welcher der Zustimmung des Verfügungsberechtigten bedarf, die Benutzungsgenehmigung zu sichern für den Fall, daß das Bauvorhaben entsprechend den Bauplänen und dem Finanzierungsplan ausgeführt wird. Das gleiche gilt, falls der Verfügungsberechtigte (Bauherr, Eigentümer oder ein ihm gleichstehender dinglich Berechtigter) einen Antrag für sich oder für einen mitfinanzierenden Wohnungssuchenden stellt. Die Zusicherung oder ihre Ablehnung muß unter Beachtung der für wohnungsbehördliche Verfügungen geltenden Formvorschrift (§ 26 WBewG; § 31 LWG) ergehen.

c) Betriebs- und Werkwohnungen (§ 39 WoBauG)

48. (1) Bei Betriebs- und Werkwohnungen (einschließlich von werkgeförderten Wohnungen) ist die Förderung davon abhängig zu machen, daß das Unternehmen zur Finanzierung unbeschadet seiner etwaigen Beteiligung an der Eigenleistung einen Finanzierungsbeitrag in Höhe von mindestens 20 vom Hundert — in Ausnahmefällen 10 vom Hundert — der Gesamtherstellungskosten des Bauvorhabens leistet. Die in den geförderten Wohnungen unterzubringenden Betriebsangehörigen müssen die in Nr. 39 geforderten Voraussetzungen erfüllen.

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

(3) Bei der Förderung von Betriebs- und Werkwohnungen gewerblicher Betriebe ist die Bewilligung des der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehens 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 der Finanzierungsbeitrag des Unternehmens (Arbeitgeberdarlehen) im Einzelfall abweichend von dem in Nr. 65 Abs. 1 aufgestellten Grundsatz im Range vor dem Landesdarlehen grundbuchlich gesichert werden, so darf das Vorhaben nur gefördert werden, wenn das Arbeitgeberdarlehen unverzinslich oder gering verzinslich gewährt wird. Im Bewilligungsbescheid ist in diesem Falle zur Bedingung zu machen, daß der Darlehnsgeber sich verpflichtet, das Arbeitgeberdarlehen trotz seiner etwa inzwischen eingetretenen Fälligkeit zu den gleichen Bedingungen stehen zu lassen, falls das Pfandstück im Wege der Zwangsversteigerung durch das Land oder einen vom Land bezeichneten Dritten erworben wird, und diese Verpflichtungen im Falle der Abtretung seiner Forderung auch seinen Rechtsnachfolgern aufzuzeigen.

(5) Die Gewährung eines im Range vor dem Landesdarlehen zu sichernden und zu dem am Kapitalmarkt üblichen Zinssatz zu verzinsenden Darlehens gilt nicht als Finanzierungsbeitrag des Arbeitgebers im Sinne des Absatzes 1 und des § 39 WoBauG und verschafft einem Unternehmen daher kein Besetzungsrecht für die geförderten Wohnungen.

3. Sicherung der Nutzung

49. (1) Auf Wohnungen, zu deren nachstelligen Finanzierung ein Landesdarlehen ganz oder teilweise — sei es auch nur vorübergehend — in Anspruch genommen worden ist, finden die für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Bestimmungen auch nach der Rückzahlung des Landesdarlehens Anwendung, soweit sich nicht aus den nachstehenden Absätzen 2 und 3 etwas anderes ergibt.

(2) Ist das zum Bau eines Eigenheimes, einer Kleinsiedlung, eines Kaufeigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts gewährte, der nachstelligen Finanzierung dienende Landesdarlehen vor Ablauf der planmäßigen Tilgungszeit nachweislich zurückgezahlt worden, so sind auf Antrag des Eigentümers, des Erbbauberechtigten oder des Dauerwohnberechtigten die Wohnungen von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen gemäß Abs. 4 von der Gemeinde im Einvernehmen mit der Bewilligungsbehörde durch schriftlichen Bescheid freizustellen (§ 41 Abs. 1 Satz 1, 3 und 4 WoBauG).

(3) Das gleiche gilt, wenn das zur nachstelligen Finanzierung des Baues von Mietwohnungen gewährte Landesdarlehen für sämtliche geförderten Wohnungen eines Gebäudes vor Ablauf der planmäßigen Tilgungszeit zurückgezahlt wird (§ 41 Abs. 1 Satz 2, 3 und 4 WoBauG).

(4) Durch die Freistellung werden die Wohnungen hinsichtlich der Wohnraumbewirtschaftung, der Mietpreisbildung und des Mieterschutzes steuerbegünstigt oder, falls keine der in § 42 Abs. 1 WoBauG bezeichneten Steuervergünstigungen in Anspruch genommen ist, frei finanzierten Wohnungen gleichgestellt. Die Freistellung wird hinsichtlich der Wohnraumbewirtschaftung frühestens nach der erstmaligen Zuteilung der Wohnung wirksam. Die Freistellung ist hinsichtlich der Mietpreisbildung und des Mieterschutzes ohne Wirkung auf ein Mietverhältnis, das vor der Freistellung begründet worden ist. Die Freistellung ist ohne Wirkung auf die Grundsteuervergünstigung und andere für die Wohnungen gewährte Vergünstigungen (§ 41 Abs. 2, 3 und 4 WoBauG).

(5) Wird das der nachstelligen Finanzierung dienende Landesdarlehen oder werden einzelne bereits ausgezahlte Raten dieses Darlehens vor der Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen zurückgezahlt, so gelten die Bestimmungen der vorstehenden Absätze 2 bis 4 mit der Maßgabe, daß die Freistellung von der Wohnraumbewirtschaftung schon vor der erstmaligen Zuteilung der

geförderten Wohnung wirksam wird, sofern nicht auf Grund einer bereits erfolgten Zuteilung der Wohnung mit dem zugewiesenen Wohnungssuchenden schon ein Mietvertrag abgeschlossen worden ist. Ist nach Satz 1 die Freistellung der geförderten Wohnungen von der Wohnraumbewirtschaftung schon vor der erstmaligen Zuteilung der Wohnungen wirksam geworden, so ist das Landesdarlehen vom Tage seiner Auszahlung an mit jährlich 8 vom Hundert zu verzinsen. Die Zinsen sind mit der Rückzahlung des Landesdarlehens oder der einzelnen Raten des Landesdarlehens zu entrichten.

50. (1) Im Falle einer Veräußerung eines Gebäudes, dessen Bau mit einem der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen gefördert worden ist, ist zuvor die Zustimmung der Bewilligungsbehörde zur Veräußerung einzuholen.

(2) Die Zustimmung ist zu versagen, wenn nach den Umständen des Falles angenommen werden kann, daß a) eine gewinnsüchtige Veräußerungssicht besteht oder b) der Erwerber die öffentlich geförderten Wohnungen nicht entsprechend den Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes und dieser Bestimmungen nutzen und die dem Darlehnsnehmer gegenüber dem Lande obliegenden Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllen wird.

(3) Wird die Zustimmung versagt und das Gebäude trotzdem veräußert, so ist das Landesdarlehen zu kündigen. Das gleiche gilt, wenn die Zustimmung zur Veräußerung nicht eingeholt worden ist, im Falle der Antragstellung aber die Zustimmung zu versagen gewesen wäre.

51. Eine Benutzung der geförderten Wohnung zu anderen als Wohnzwecken ist bis zu 20 vom Hundert der Wohnfläche statthaft, wenn dadurch der Wohncharakter der zweckentfremdeten Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Ferner muß die Bewilligungsbehörde gemäß § 21 WBewG und die Bewilligungsbehörde der zweckfremden Benutzung solcher Räume zugestimmt haben.

VI. Finanzierung

1. Allgemeine Grundsätze

52. (1) Die Sicherung der Finanzierung der Gesamtherstellungskosten (Kosten des Baugrundstücks und Baukosten) muß der Bewilligungsbehörde vor der Bewilligung des Landesdarlehens nachgewiesen werden. Von der Möglichkeit, Vorbescheide gemäß Nr. 84 zu erteilen, ist weitgehend Gebrauch zu machen.

(2) Es muß sichergestellt sein, daß eine etwa auf dem Baugrundstück nach Maßgabe der §§ 91 ff. LAG lastende Hypothekengewinnabgabe im Verfahren gemäß § 104 LAG in voller Höhe in Fortfall kommt oder — soweit dies nicht möglich ist — den Grundpfandrechten zur Sicherung der Fremdmittel und des Landesdarlehens ein Befriedigungsvorrecht gemäß § 116 LAG eingeräumt wird.

53. (1) Der Finanzierung ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach dem beigefügten Muster zugrunde zu legen. Die dem Muster beigegebenen „Erläuterungen für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung“ sind Bestandteil dieser Bestimmungen.

(2) Werden in Mietwohngrundstücken (§ 32 Abs. 1 Nr. 1 der Durchführungsbestimmungen zum Reichsbewertungsgesetz — DVO/BewG — vom 2. Februar 1935 — RGBl. 1935 I S. 81 —) oder in gemischt-genutzten Grundstücken (§ 32 Abs. 1 Nr. 3 DVÖ/BewG) Läden oder sonstige gewerbliche Räume miterstellt, so muß die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die gesamten Gebäude einschließlich der gewerblich zu nutzenden Räume aufgestellt werden.

(3) Die Bewilligungsbehörde kann zulassen, daß die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur für den Wohnteil des Gebäudes aufgestellt wird, wenn

a) keine Senkung des Zinssatzes für das der nachstelligen Finanzierung dienende Landesdarlehen beantragt wird, oder wenn
b) durch die Heranziehung des sich aus der Bewirtschaftung des Gewerberaumes ergebenden Mehrertrages für die Verzinsung des Landesdarlehens für den Grundstückseigentümer eine unbillige Härte entstehen würde.

(4) Werden im Einzelfalle Läden oder sonstige gewerbliche Räume auch in Eigenheimen und Kleinsiedlungen miterstellt und beträgt deren Nutzfläche weniger als 20

vom Hundert der Gesamtnutzfläche des Gebäudes, so braucht ein Ansatz der Mehrerträge für den gewerblichen Raum in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht verlangt zu werden.

54. Die Förderung eines Bauvorhabens ist auch bei Vorliegen aller sonstigen Voraussetzungen nur zulässig, wenn mit der Durchführung der Bauarbeiten nicht vor der Bewilligung des Landesdarlehens begonnen worden ist, es sei denn, daß die Bewilligungsbehörde dem vorzeitigen Baubeginn zustimmt oder ihn nachträglich genehmigt. Die Förderung bereits fertiggestellter Bauvorhaben widerspricht den Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes und ist unzulässig.

2. Fremddarlehen

55. (1) Die auf dem Kapitalmarkt aufgenommenen, dem Landesdarlehen im Range vorgehenden Fremddarlehen sollen durch Tilgungshypotheken gesicherte Tilgungsdarlehen sein, die mit regelmäßig nicht mehr als 1 vom Hundert jährlich zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen getilgt werden. Sie sollen nur nach den allgemein für langfristige Kredite geltenden Grundsätzen oder zum Zwecke der Zinsregulierung kündbar sein oder fällig werden. Für die von öffentlichen Sparkassen gewährten Tilgungsdarlehen können dabei Schuldurkunden Verwendung finden, die hinsichtlich der Kündigungsbedingungen den von dem früheren Reichswirtschaftsminister genehmigten Schuldurkunden entsprechen.

(2) Die Jahresleistungen (Zinsen, Verwaltungskosten, Tilgungssatz) für Fremddarlehen sollen einen Prozentsatz des Kapitals nicht übersteigen, der sich aus dem für erststellige Hypothekendarlehen marktüblichen Zinssatz zuzüglich eines Tilgungssatzes von 1 vom Hundert ergibt. Ein eventuelles Disagio und sonstige Kosten für die Beschaffung der Fremddarlehen sollen den marktüblichen Bedingungen für erststellige Hypothekendarlehen entsprechen.

(3) Eine höhere Tilgung für die im Range vor dem Landesdarlehen gesicherten Fremddarlehen ist erwünscht, wenn sie ganz oder teilweise durch eine Senkung der Zinsen für diese Fremddarlehen ausgeglichen wird. In Höhe des Unterschiedes zwischen einer Jahresleistung bis zu 8 vom Hundert des Ursprungskapitals und dem tatsächlich zu entrichtenden Zinsbetrag kann daher der aus dem Betrage der Abschreibung nicht gedeckte Tilgungsbetrag für derartige Fremddarlehen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung unter den Aufwendungen als „anerkannte Sondertilgung“ angesetzt werden. Der eine Jahresleistung von 8 vom Hundert um höchstens bis zu 2 vom Hundert übersteigende Teil einer Jahresleistung für Fremddarlehen kann in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ebenfalls als anerkannte Sondertilgung unter den Aufwendungen angesetzt werden, soweit er aus dem Betrage der Abschreibung und dem für die Verzinsung der Eigenleistung gemäß Nr. 61 angesetzten Betrag nicht gedeckt werden kann. Fremddarlehen, auf die eine höhere Jahresleistung als 10 vom Hundert des Ursprungskapitals zu erbringen ist, dürfen dem Landesdarlehen nur dann im Range vorgehen, wenn der 10 vom Hundert übersteigende Teil der Jahresleistung nachweislich außerhalb der Wirtschaftlichkeitsberechnung aus sonstigem Einkommen oder Vermögen des Bauherrn aufgebracht werden kann.

(4) Die in Absatz 3 getroffene Regelung gilt ohne Rücksicht auf den Rang der dinglichen Sicherung nicht für solche unverzinslichen oder gering verzinslichen Fremddarlehen, die als Ersatz der fehlenden Eigenleistung (Nr. 60) anerkannt oder als Finanzierungsbeiträge Dritter (vgl. Nrn. 45 bis 48) gegeben werden. In diesen Fällen kann in der Wirtschaftlichkeitsberechnung als anerkannte Sondertilgung nur der Unterschiedsbetrag zwischen einer Jahresleistung bis zu 4 vom Hundert des Ursprungskapitals und dem tatsächlichen Zinsbetrag insoweit angesetzt werden, als dieser Unterschiedsbetrag aus dem Betrage der Abschreibung nicht gedeckt werden kann. Der 4 vom Hundert des Ursprungskapitals übersteigende Teil der Jahresleistung ist in diesem Falle aus sonstigen Einkünften oder sonstigem Vermögen aufzubringen.

(5) Darlehen, die zu einem bestimmten Zeitpunkte fällig werden oder unter Einhaltung einer Kündigungsfrist ge-

kündigt werden können (Festdarlehen), können zugelassen werden, wenn sie nicht vor Ablauf von zehn Jahren kündbar sind oder fällig werden. Der Darlehnsnehmer ist in diesem Falle verpflichtet, das Fremddarlehen baldmöglichst, spätestens jedoch bis zum Fälligkeitstermin, durch ein Tilgungsdarlehen abzulösen. Er hat ferner der mit der Verwaltung der Landesdarlehen (vgl. Nr. 88) betrauten Stelle nachzuweisen, daß er den aus der Abschreibung für die Tilgung des Fremddarlehens 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 Landesdarlehen in Höhe dieses Abschreibungsbetrages verstärkt zu tilgen.

(6) Die vorzeitige Fälligkeit oder Kündbarkeit der Fremddarlehen aus den nach den Geschäftsbedingungen der Kreditinstitute üblichen Gründen (z. B. Zahlungsverzug, Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, Einleitung von Konkurs- oder Vergleichsverfahren) wird nicht berührt.

(7) Fremddarlehen, die durch eine Grundschuld dinglich gesichert werden, dürfen in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden, insbesondere dann, wenn es sich um Darlehen handelt, die nach § 7 EStG steuerbegünstigt sind, sofern zur Bedingung gemacht wird, daß die Grundschuld nach Rückzahlung des gesicherten Darlehens nicht erneut zur Sicherung einer Forderung verwendet wird. Ausnahmen nach Satz 1 dürfen daher nur zugelassen werden, wenn der Grundschuldgläubiger und der Grundstückseigentümer eine Erklärung in grumbuchmäßiger Form nach vorgeschriebenem Muster abgeben.

(8) Eine Aussetzung der Tilgung von Vorlasten ist grundsätzlich nur zulässig, wenn und soweit sie zum Ausgleich eines Disagios und der Geldbeschaffungskosten erforderlich ist. In anderen Fällen ist die Aussetzung der Tilgung von Vorlasten nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde zulässig.

b) Gestundete Restkaufgelder

56. (1) Restkaufgelder sollen im Range nach dem Landesdarlehen dinglich gesichert werden.

(2) Sofern die jährlichen Zins- und Tilgungsleistungen für gestundete Restkaufgelder aus einem nach dem 20. 6. 1948 abgeschlossenen Kaufvertrage den Betrag übersteigen, der dem Alteigentümer als Verzinsung für die im Werte des Grund und Bodens gegebenenfalls einschließlich der im Werte der verwertbaren Gebäudereste liegenden Eigenleistungen nach Nr. 61 zugeflossen wäre, ist die Förderung des Vorhabens nicht zulässig.

(3) Die Bewilligungsbehörde kann Ausnahmen von der Bestimmung des Absatzes 2 zulassen, wenn die voraussichtlichen Erträge des Grundstücks nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung eine volle Verzinsung und Tilgung des Landesdarlehens ermöglichen. Sie kann ferner dann Ausnahmen zulassen, wenn für das Landesdarlehen kein niedrigerer Ziessatz festzusetzen ist, als im Falle der Durchführung des Vorhabens durch den Alteigentümer festgesetzt werden würde.

c) Umgestellte Rechte Dritter

57. (1) Lasten auf dem Baugrundstück umgestellte Rechte Dritter (Grundpfandrechte, Abgeltungslasten usw.), so ist eine Förderung des Vorhabens nur dann zulässig, wenn

a) die Gesamtsumme der umgestellten Rechte 20 vom Hundert des letzten vor der Zerstörung oder Beschädigung des Gebäudes festgesetzten Einheitswertes nicht übersteigt, und

b) es sich bei den umgestellten Rechten um Tilghypotheken im Sinne von Nr. 55 Abs. 1 und 2, um Festhypotheken im Sinne von Nr. 55 Abs. 5 und 6, um Grundschulden im Sinne von Nr. 55 Abs. 7 oder um Abgeltungslasten oder Abgeltungshypotheken handelt.

(2) Ist zur Deckung der Kosten eines Wiederaufbaues oder einer Wiederherstellung die Aufnahme von Fremddarlehen des privaten Kapitalmarktes erforderlich, die erstrangig sichergestellt werden müssen, so ist darauf hinzuwirken, daß die umgestellten Rechte nicht aus den

Anlage 6

Fremdmitteln, sondern aus Eigenmitteln des Bauherrn abgelöst werden oder im Range hinter die zur Sicherung von Fremddarlehen neu zu bestellenden Rechte zurücktreten. Soweit es sich bei den umgestellten Grundpfandrechten um Rechte zur Sicherung öffentlicher Baudarlehen (insbesondere um Hauszinssteuhypotheken) handelt, bedarf die Rangrücktrittserklärung nicht der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Ein Rangrücktritt umgestellter Grundpfandrechte zu Gunsten des Grundpfandrechts, das zur Sicherung des Landesdarlehens bestellt wird, ist nicht erforderlich.

(3) Sind die umgestellten Rechte auf Grund eines nach dem 20. 6. 1948 abgeschlossenen Kaufvertrages vom Erwerber unter Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen worden, so ist eine Förderung nur zulässig, wenn die umgestellten Rechte aus Eigenmitteln des Bauherrn abgelöst werden oder im Range hinter die zur Sicherung der Fremddarlehen und des Landesdarlehens bestellten Rechte zurücktreten.

3. Eigenleistung des Bauherrn

58. (1) Der Bauherr hat eine Eigenleistung zu erbringen. Diese kann bestehen:

- a) in dem Werte des Grund und Bodens;
- b) in dem Werte der im Gebäudebestand enthaltenen Alt-eigenleistung;
- c) in dem Werte der Selbst- und Nachbarhilfe;
- d) in dem Werte der sonstigen Leistungen des Bauherrn, insbesondere in dem Wert vorhandener, bereits bezahlter Baustoffe;
- e) in barem Gelde (einschließlich der Kapitalabfindungen nach § 72 des Gesetzes über die Versorgung der Opfer des Krieges — Bundesversorgungsgesetz — in der Fassung vom 7. August 1953 — BGBI. I S. 866 — und nach §§ 43 bis 45 des Gesetzes zur Regelung der Rechtsverhältnisse der unter Art. 131 des Grundgesetzes fallenden Personen in der Fassung vom 1. September 1953 — BGBI. I S. 1287 —).

(2) Bares Eigengeld, das zur Ablösung umgestellter Rechte verwendet wird (Nr. 57 Abs. 2 Satz 1, Absatz 3) ist besonders auszuweisen.

(3) Soweit die Eigenleistung bei Wiederaufbau und Wiederherstellung in der Einbringung von Grund und Boden und von wiederverwendbaren Gebäuderesten besteht, ist sie nach Nr. 3.31 g der Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu berechnen.

59. (1) Die Eigenleistung des Bauherrn muß mindestens betragen:

- a) bei Mietwohnungen 10 vom Hundert;
- b) bei Eigenheimen (einschl. Kaufeigenheimen) und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums und eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts 25 vom Hundert;
- c) bei Kleinsiedlungen 20 vom Hundert;
- d) bei Wohnheimen 10 vom Hundert der Gesamtherstellungskosten des Bauvorhabens.

(2) In besonderen Ausnahmefällen, insbesondere bei Bauvorhaben von Vertriebenen und Sowjetzoneflüchtlingen sowie ihnen gleichgestellten Personen, Kriegssachsen, geschädigten, Evakuierten, politisch, rassistisch und religiös Verfolgten, Besatzungsverdrängten, Spätheimkehrern, Schwerbeschädigten, Witwen von Kriegs- und Arbeitsopfern und Kinderreichen (vgl. die Begriffsbestimmungen in Nr. 68) kann der Betrag der vorgeschriebenen Eigenleistung von der Bewilligungsbehörde bis auf die Hälfte der in Absatz 1 angeführten Hundertsätze — bei Eigenheimen für wirtschaftlich leistungsschwächere Bevölkerungskreise, für die eine Kleinsiedlung nicht in Frage kommt, bis auf 10 vom Hundert der Gesamtherstellungskosten — herabgesetzt werden.

60. Bei der Berechnung der Höhe der vorgeschriebenen Eigenleistung können als Ersatz der fehlenden Eigenleistung anerkannt werden:

- a) nicht rückzahlbare Baukostenzuschüsse Dritter;
- b) an dem Baugrundstück nicht oder im Range nach dem Landesdarlehen gesicherte Fremddarlehen (z. B. langfristig tilgbare Restkaufgelder, langfristig gestundete Erschließungskosten, Ansiedlungsleistungen, Mieterdarlehen, Arbeitgeberdarlehen oder dgl.);
- c) an dem Baugrundstück dinglich gesicherte Fremddarlehen, die dem Bauherrn oder einem Mieter auf Grund von Bau- und Wohnsparverträgen gewährt werden, bis zur Höhe des angesparten Betrages;

- d) Eingliederungsdarlehen für den Wohnungsbau gemäß §§ 254 Abs. 2 u. 3, 259 Abs. 1 Satz 3 LAG;
 - e) Darlehen an Heimkehrer nach § 28 des Gesetzes über die Entschädigung ehemaliger deutscher Kriegsgefangener (Kriegsgefangenen-Entschädigungsgesetz) vom 30. Januar 1954 (BGBl. I, S. 5);
 - f) Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital nach Abschnitt C dieser Bestimmungen.
61. Für die Verzinsung der nachgewiesenen echten Eigenleistung bis zu 15 vom Hundert der Gesamtherstellungskosten ist in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Zinssatz von 4 vom Hundert einzusetzen; für die darüber hinausgehende echte Eigenleistung ist ein Zinssatz in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erststellige Tilgungshypotheken zugelassen, soweit der Grundstücksertrag nach Abzug der Bewirtschaftungskosten einschließlich Abschreibung sowie der Zinsen für die Fremdmittel hierfür noch ausreicht (§ 27 Abs. 1 Satz 2 WoBauG).
62. (1) Soweit Tilgungsleistungen für Fremdmittel oder Finanzierungsbeiträge Dritter, insbesondere für Darlehen, die nach § 7c EStG steuerbegünstigt sind, Bausparkardarlehen und ähnliche hoch zu tilgende Darlehen, durch den Betrag der Abschreibung und aus einem als anerkannte Sondertilgung angesetzten Betrage (vgl. Nr. 55 Abs. 3 und 4) nicht gedeckt sind und daher außerhalb der Wirtschaftlichkeitsberechnung aus sonstigen Einkünften — einschließlich der Zinsen für den Wert der Eigenleistung — oder Vermögen erbracht werden, kann der Bauherr verlangen, daß die geleisteten Beträge als nachträglich aufgebrachte Eigenleistung (nachgesparte Eigenleistung) anerkannt und bis zu dem in Nr. 61 vorgesehenen Umfange verzinst werden. Satz 1 gilt von dem Zeitpunkt ab, an welchem das Landesdarlehen infolge der Tilgung von Vorlasten gemäß § 5 der Schuldurkunde zu verzinsen und zu tilgen wäre.
- (2) Werden Fremddarlehen, deren Tilgungsbeträge nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung durch den Betrag der Abschreibung und den Betrag einer anerkannten Sondertilgung (Nr. 55 Abs. 3 und 4) gedeckt sind, vor Ablauf ihrer planmäßigen Tilgungszeit zurückgezahlt, so sind die durch die vorzeitige Tilgung freiwerdenden Zins- und Tilgungsbeträge nach Maßgabe der Schuldurkunde erst in dem Zeitpunkte zur Verzinsung und Tilgung des Landesdarlehns heranzuziehen, in dem diese Fremddarlehen bei Einhaltung des Tilgungsplanes getilgt gewesen wären.

Abschnitt B

Landesdarlehen für die nachstellige Finanzierung

I. Darlehnshöhe

63. (1) Landesdarlehen werden zur nachstelligenten Finanzierung von Wohnungsbauten und insoweit gewährt, wie die Gesamtherstellungskosten des Bauvorhabens aus Mitteln des Kapitalmarktes und des Bauherrn oder Dritter nicht gedeckt werden können. Dabei soll der nach den Beleihungsgrundsätzen des Geldgebers ermittelte erststellige Beleihungsraum im möglichst weitestem Umfange durch ein erststelliges Hypothekendarlehen des privaten Kapitalmarktes ausgeschöpft werden, es sei denn, daß durch die volle Ausschöpfung des erststelligen Beleihungsraumes der Zweck der öffentlichen Wohnungsbauförderung, tragbare Mieten (Belastungen) für die breiten Schichten des Volkes zu erzielen, nicht erreicht werden könnte, oder daß das erststellige Hypothekendarlehen durch eine entsprechend hohe, über die vorgeschriebene Mindesteigenleistung hinausgehende Eigenleistung des Bauherrn ersetzt wird.
- (2) Die Landesdarlehen sind gemäß § 27 Abs. 1 Satz 2 WoBauG ohne Rücksicht auf den Rang ihrer dinglichen Sicherung der Höhe nach so einzusetzen und erforderlichenfalls soweit zinsfrei zu stellen, daß die nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung nachhaltig zu erwartenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten (Aufwendungen; vgl. §§ 16 ff. der Berechnungsverordnung) durch die Erträge (§ 27 Abs. 2 WoBauG) gedeckt werden können (Wirtschaftlichkeit).
- (3) Sind die aufzubringenden Tilgungen höher als die Beträge, die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung hierfür angesetzt werden dürfen (vgl. Nr. 55 Abs. 3 und 4), so steht dies der Bewilligung eines Landesdarlehns zum Bau eines Eigenheimes, eines Kaufeigenheimes, einer Kleinsiedlung

oder von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums und eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts nicht entgegen. Das gleiche gilt, wenn im Zusammenhang mit der Finanzierung der in Satz 1 bezeichneten Bauvorhaben oder im Zusammenhang mit ihrer Nutzung Aufwendungen entstehen, die nach den für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung geltenden Grundsätzen nicht berücksichtigt werden können (§ 33 WoBauG).

- (4) Für die Landesdarlehen werden jeweils für ein Jahr geltende Höchstsätze festgesetzt.
- (5) Auf Bewilligung eines Landesdarlehens besteht kein Rechtsanspruch.

II. Zins- und Tilgsungsbedingungen

64. (1) Das Landesdarlehen ist mit 4,5 vom Hundert (einschließlich eines Verwaltungskostenbeitrages von 0,5 vom Hundert) jährlich zu verzinsen und mit 1 vom Hundert jährlich zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Die Verzinsung des Landesdarlehens hat am ersten Tage des auf den Bezug der geförderten Wohnungen folgenden Kalendervierteljahres — wenn sich der Bezug der Wohnungen aus von dem Bauherrn zu vertretenden Gründen verzögert, spätestens an dem ersten Tage des Kalendervierteljahres, das auf den von der Bewilligungsbehörde festgesetzten Fertigstellungstermin folgt — die Tilgung am 1. Januar des auf die Auszahlung der letzten Rate des Landesdarlehens folgenden Jahres zu beginnen.
- (2) Der Zinssatz für das Landesdarlehen kann nach Maßgabe der Bestimmungen der Schuldurkunde gesenkt werden, falls auf andere Weise die Wirtschaftlichkeit (Nr. 63 Abs. 2) des Vorhabens nicht hergestellt werden kann. Der Verwaltungskostenbeitrag ist jedoch immer zu entrichten. Die Tilgung für das Landesdarlehen soll — von besonders begründeten Fällen abgesehen — nicht ausgesetzt werden.
- (3) Bei schulhaft groben Verstößen gegen die Förderungsbestimmungen, die Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides oder die Bestimmungen der Schuldurkunde und im Falle der Nr. 49 Abs. 5 können — unbeschadet weitergehender Rechte (vgl. namentlich Nr. 66) — für das Landesdarlehen Zinsen in Höhe von 8 vom Hundert jährlich gefordert werden. Näheres ist in der Schuldurkunde festzulegen.

III. Sicherung des Landesdarlehns

65. (1) Das Landesdarlehen ist im Grundbuch an bereitester Stelle, jedenfalls aber vor den als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Fremddarlehen, durch Eintragung einer Buchhypothek dinglich zu sichern.
- (2) In den Fällen, in denen Gemeinden oder Gemeindeverbände selbst Bauherren, Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehnsempfänger sind, kann von einer dinglichen Sicherung des Landesdarlehens nach Maßgabe des RdErl. des Ministers für Wiederaufbau vom 11. August 1953 betr. Inanspruchnahme von Landesdarlehen für Wohnbauten auf gemeindeeigenen Grundstücken — Wegfall der dinglichen Sicherung — (MBI. NW. S. 1376) abgesehen werden.
- (3) Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag des Bauherrn in besonders begründeten Fällen zulassen, daß ein Restkaufgeld unter Verzicht auf die Anerkennung dieses Restkaufgeldes als Ersatz der Eigenleistung gemäß Nr. 60 mit dem Rang vor dem Grundpfandrecht zur Sicherung des Landesdarlehens dinglich gesichert wird. Das gleiche gilt auch für die dingliche Sicherung der Forderungen von Gemeinden und Gemeindeverbänden aus langfristig gestundeten Ansiedlungs- und Anliegerleistungen und von Arbeitgeberdarlehen. Ebenso kann auf Antrag auch der Anspruch auf Erbbauzinsen mit dem Rang vor dem Landesdarlehen dinglich gesichert werden.
- (4) Die darlehnswidigende Stelle kann dem Rangrücktritt der Hypothek zur Sicherung des Landesdarlehens zugunsten eines Grundpfandrechtes im Sinne von Nr. 55 zustimmen, wenn dieses Recht zur Sicherung eines Darlehens dient, das zur Deckung eines Teiles der Gesamtherstellungskosten des geförderten Bauvorhabens verwendet wird, aber in dem der Bewilligung des Landesdarlehens zugrunde liegenden Finanzierungsplan nicht vorgesehen war (z. B. im Falle von Baukostenverteuerungen).
- (5) Ist in den Fällen der Absätze 3 und 4 eine Vorrangseinräumung erforderlich, so bewilligt diese die darlehnswidigende Stelle (vgl. Nr. 88) auf der Grundlage des

Bewilligungsbescheides und des ihn zugrunde liegenden Antrages (Finanzierungsplanes), namentlich der darin eingesetzten Rangfolge. Das gleiche gilt bei nachträglichen Änderungen der Bewilligung durch Abänderungs-, Nachtrags- oder Ersatzbewilligungsbescheid.

(6) Bei allen dem Landesdarlehen im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypotheken ist zugunsten des Gläubigers des Landesdarlehens eine Lösungsvormerkung gemäß § 1179 BGB in Verbindung mit § 1163 BGB einzutragen.

IV. Kündigung der Landesdarlehen

66. (1) Das Landesdarlehen kann nur aus den in der Schuldurkunde vorgesehenen Gründen zur Rückzahlung gekündigt werden.
- (2) Darüber hinaus ist der Darlehnsnehmer verpflichtet, für eine vollständige oder teilweise Rückzahlung des Landesdarlehens zu sorgen, sobald die Lage auf dem Kapitalmarkt eine Ablösung zu angemessenen Bedingungen zuläßt und dem Darlehnsnehmer dadurch keine höheren Lasten entstehen.

1954 S. 705
Abschn. C
erg. d.
1954 S. 1305

Abschnitt C

Gewährung von Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital

I. Zweck der Beihilfen

67. Um Angehörigen der Bevölkerungskreise, die durch den Krieg und die Kriegsfolgen besonders schwer betroffen worden sind (begünstigter Personenkreis), die Aufbringung des Eigenkapitals zur Errichtung eines Eigenheimes, einer Kleinsiedlung oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts oder des Finanzierungsbeitrages für eine Mietwohnung zu erleichtern, gewährt das Land nach Maßgabe der jeweils verfügbaren Beträge Beihilfen in Form zinsloser Tilgungsdarlehen.
Diese Mittel gelten gemäß § 3 Abs. 2 Buchstabe a WoBauG nicht als öffentliche Mittel im Sinne des Wohnungsbauugesetzes.

II. Begünstigter Personenkreis

68. Zum begünstigten Personenkreis gehören:
 - a) Schwerbeschädigte im Sinne des § 1 und Witwen von Kriegs- und Arbeitsopfern im Sinne des § 8 des Gesetzes über die Beschäftigung Schwerbeschädigter (Schwerbeschädigtengesetz) vom 16. Juni 1953 (BGBl. I S. 389);
 - b) Heimkehrer im Sinne des Gesetzes über Hilfsmaßnahmen für Heimkehrer (Heimkehrergesetz) vom 19. Juni 1950 (BGBl. S. 221) in der Fassung des Gesetzes zur Ergänzung und Änderung des Gesetzes über Hilfsmaßnahmen für Heimkehrer (Heimkehrergesetz) vom 30. Oktober 1951 (BGBl. I S. 875), sofern sie seit dem 1. Januar 1948 entlassen worden sind (Spätheimkehrer);
 - c) Personen, die Kriegssachschäden im Sinne der §§ 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 3, 95 des Gesetzes über den Lastenausgleich (Lastenausgleichsgesetz — LAG) vom 14. August 1952 (BGBl. I S. 446) erlitten haben und Evakuierte im Sinne des Bundesevakuierungsgesetzes vom 14. Juli 1953 (BGBl. I S. 586);
 - d) Vertriebene und Sowjetzonenflüchtlinge sowie ihnen gleichgestellte Personen im Sinne des Gesetzes über die Angelegenheiten der Vertriebenen und Flüchtlinge (Bundesvertriebenengesetz — BVFG) vom 19. Mai 1953 (BGBl. I S. 201);
 - e) Personen, zu deren Haushalt drei und mehr Kinder unter 25 Jahren gehören;
 - f) Personen, die durch Maßnahmen der drei westlichen Besatzungsmächte ihre Wohnung auf unbestimmte Zeit verlassen mußten (Besetzungsverdrängte);
 - g) politisch, rassistisch und religiös Verfolgte und Geschädigte der nationalsozialistischen Gewaltherrschaft im Sinne des Gesetzes über die Anerkennung der Verfolgten und Geschädigten der nationalsozialistischen Gewaltherrschaft und über die Betreuung der Verfolgten vom 4. März 1952 (GV. NW. S. 39).

III. Voraussetzung für die Beihilfegewährung

69. (1) Voraussetzung für die Gewährung einer Beihilfe ist, daß
 - a) dem Begünstigten und seiner Familie an dem Ort, an dem er nachweislich eine Arbeit von Dauer hat oder finden kann oder in zumutbarer Entfernung von diesem Ort keine geeignete Wohnmöglichkeit zur Verfügung steht;
 - b) der Begünstigte verheiratet ist und mit seiner Familie in häuslicher Gemeinschaft lebt, oder daß er mit Verwandten, Verschwägerten oder unehelichen Kindern, Adoptiv- oder Pflegekindern, Adoptiv- oder Pflegeeltern in häuslicher Gemeinschaft lebt und diesen aus gesetzlicher oder sittlicher Verpflichtung ganz oder zum Teil Unterhalt gewährt, oder daß er durch die Beschaffung der neuen Wohnmöglichkeit die vorgenannte häusliche Gemeinschaft herstellen kann;
 - c) dem Begünstigten infolge seiner wirtschaftlichen Lage die Aufbringung der Eigeneistung oder des Finanzierungsbeitrages nicht oder nicht ganz möglich ist und daß ihm die zur Erbringung der Eigeneistung oder des Finanzierungsbeitrages erforderlichen Mittel nicht durch einen Dritten zur Verfügung gestellt werden.
- (2) Von der Voraussetzung unter Absatz 1 Buchstabe a) kann durch die Bewilligungsbehörde Befreiung erteilt werden, wenn besondere Gründe diese Befreiung rechtfertigen, insbesondere wenn durch Gewährung der Beihilfe die Rückkehr eines Evakuierten an seinen Heimatort ermöglicht wird oder wenn die Ablehnung der Bewilligung einer Beihilfe wegen Fehlens der Voraussetzung unter Absatz 1 Buchstabe a) für den Begünstigten unbillig hart sein würde.
- (3) Gehört eine Person mehreren der in Nr. 68 aufgeführten Personengruppen an, so darf die Beihilfe nur einmal gewährt werden. Hat eine dieser Personen die Möglichkeit, ein Aufbaudarlehen gemäß § 254 Abs. 2 oder Abs. 3 LAG oder ein Darlehen nach § 28 des Gesetzes über die Entschädigung ehemaliger deutscher Kriegsgefangener (Kriegsgefangenen-Entschädigungsgesetz) vom 30. Januar 1954 (BGBl. I S. 5) zu beantragen, so darf eine Beihilfe nur gewährt werden, wenn die für die Bewilligung dieser Darlehen zuständige Stelle bescheinigt, daß ein Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau oder ein Darlehen auf Grund des Kriegsgefangenen-Entschädigungsgesetzes zur Zeit nicht gewährt werden kann.
- (4) Wohnungen, die mit einem Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau nach § 254 Abs. 2 oder Abs. 3 oder nach § 259 Abs. 1 Satz 3 LAG oder nach § 28 des Kriegsgefangenen-Entschädigungsgesetzes gefördert worden sind, dürfen nicht auch mit einer Beihilfe gefördert werden.
- (5) Bei der Bereitstellung von Mitteln zur Gewährung von Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital wird jeweils bekanntgegeben werden, ob die bereitgestellten Mittel zur Wohnraumerstellung für alle oder nur für einzelne Gruppen der Begünstigten im Sinne von Nr. 68 verwendet werden dürfen.
70. (1) Es dürfen nur Bauvorhaben mit einer Beihilfe gefördert werden, die diesen Bestimmungen entsprechen und für die gleichzeitig auch Landesdarlehen zur nachstelligen Finanzierung in Anspruch genommen werden. Ausnahmeweise dürfen Beihilfen auch für Bauvorhaben bewilligt werden, die nicht mit Landesdarlehen für die nachstellige Finanzierung gefördert werden sollen. Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die Bewilligungsbehörde. Die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens muß jedoch auch in diesen Fällen gesichert sein.

IV. Verwendungszweck der Beihilfen

71. (1) Beihilfen können gewährt werden:

1. einem Begünstigten, der
 - a) selbst Bauherr ist und die Wohnung (das Eigenheim, die Kleinsiedlung) für sich und seine Familie errichtet, oder
 - b) die Beihilfe zum Erwerb eines Kauf- oder Vorrats-eigenheimes, einer Kleinsiedlung, einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts verwendet, oder

- c) mit der Beihilfe einen Anteil an einer Wohnungsgenossenschaft erwerben will, wenn sich die Genossenschaft verpflichtet, ihm spätestens innerhalb eines Jahres eine Wohnung zu überlassen, oder
- d) die Beihilfe zur Einzahlung auf einen Bausparvertrag verwendet, sofern der Bausparvertrag durch die Einzahlung der Beihilfe zuteilungsreif wird und die Bausparkasse sich verpflichtet, unverzüglich — spätestens innerhalb von sechs Monaten — die Bausparsumme oder einen entsprechenden Zwischenkredit zuzuteilen.

2. einem Bauherrn, der

- a) Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen mit der Verpflichtung errichtet, sie an natürliche, dem begünstigten Personenkreis angehörende Personen auf Grund eines Kaufvertrages als Eigenheime (Kaufeigenheime) oder Kleinsiedlungen zu übertragen, oder
 - b) Wohnungen mit der Verpflichtung errichtet, sie natürlichen, dem begünstigten Personenkreis gehörenden Personen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts zu überlassen, oder
 - c) Mietwohnungen mit der Verpflichtung errichtet, sie für die Dauer von zehn Jahren ausschließlich begünstigten Personen zur Nutzung zu überlassen.
- (2) In den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 Buchstabe a) bis d) ist der Begünstigte, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 Buchstabe a) bis c) der Bauherr Antragsteller.
- (3) Ist eine Beihilfe nach Absatz 1 Nr. 2 Buchstabe a) und b) gewährt worden, so kann für die gleiche Wohnung nicht auch eine Beihilfe nach Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe b) gewährt werden.

V. Zweckbindung der geförderten Wohnungen

72. (1) Die mit einer Beihilfe geförderte Wohnung darf für die Dauer von zehn Jahren ausschließlich begünstigten Personen zur Nutzung überlassen werden. Der Beihilfeempfänger hat sich in der Schuldurkunde entsprechend zu verpflichten.
- (2) In den Fällen der Nr. 71 Abs. 1 Nr. 2 hat sich der Bauherr zu verpflichten, in den mit den Begünstigten abzuschließenden Verträgen (Träger-Bewerber-Verträgen, Kauf- und Übereignungsverträgen, Erbbauverträgen, Mietverträgen, Nutzungsverträgen) die Gültigkeit des Vertrages davon abhängig zu machen, daß der andere Vertragsteil zu den nach Nr. 68 begünstigten Personen gehört.
- (3) Der Bauherr einer ausnahmsweise nur mit einer Beihilfe geförderten Mietwohnung (auch Einliegerwohnung) hat sich ferner zu verpflichten, für die Dauer der Zweckbindung der geförderten Wohnung gemäß Absatz 1 für diese Wohnung keine höhere Nutzungsschädigung zu verlangen, als sie nach Nr. 32 ff dieser Bestimmungen zulässig wäre.
- (4) Die Verpflichtungen nach Absatz 1 bis 3 entfallen nicht, wenn die Beihilfe vor Ablauf von zehn Jahren außerplanmäßig zurückgezahlt wird.

VI. Art und Höhe der Beihilfen

73. (1) Die Beihilfen werden nur als unverzinsliche Tilgungsdarlehen gewährt.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung einer Beihilfe besteht nicht.
74. Bei schulhaft groben Verstößen gegen die Förderungsbestimmungen, die Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides oder die Bestimmungen der Schuldurkunde können — unbeschadet weitergehender Rechte (vergl. namentlich Nr. 80) — für das als Beihilfe gewährte Landesdarlehen Zinsen in Höhe von 8 vom Hundert gefordert werden. Näheres ist in der Schuldurkunde festzulegen.
75. (1) Beihilfen dürfen in folgender Höhe gewährt werden:
- a) bei der Errichtung oder dem Erwerb eines Eigenheimes oder eines Kaufeigenheimes, einer Kleinsiedlung, einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts bis zu der nach dem Finanzierungsplan für das Bauvorhaben notwendigen Eigenleistung des

- | | |
|---|-----------|
| Bauherrn oder zukünftigen Eigentümers, höchstens aber | |
| für die Hauptwohnung bis zu | 4000,— DM |
| für eine Einliegerwohnung bis zu | 2000,— DM |
| b) bei der Errichtung der Wohnung des Eigentümers in einem Mehrfamilienwohnhaus bis zu | 3500,— DM |
| c) bei der Errichtung von Mietwohnungen (ausgenommen Einliegerwohnungen) je Mietwohnung bis zu | 3000,— DM |
| (2) Die Höhe der Beihilfe wird von der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Höchstsätze nach Absatz 1 nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen festgesetzt. | |
| 76. (1) Zum Erwerb des Anteils an einer Wohnungsgenossenschaft kann eine Beihilfe bis zu 1500,— DM gewährt werden. | |
| (2) Wird die Beihilfe teilweise zum Erwerb eines Genossenschaftsanteils und teilweise zur Errichtung einer Wohnung beantragt, so darf insgesamt nur eine Beihilfe bis zu 3000,— DM gewährt werden. | |
| 77. Wird die Beihilfe zur Einzahlung auf einen Bausparvertrag beantragt, so gelten für die Höhe der Beihilfe die Bestimmungen der Nr. 75 entsprechend. Dies gilt auch dann, wenn die Beihilfe teilweise zur Einzahlung auf einen Bausparvertrag und teilweise zur Errichtung einer Wohnung verwendet werden soll. | |
| 78. Die gewährten Beihilfen sind mit 2 vom Hundert jährlich zu tilgen. Ein Verwaltungskostenbeitrag wird nicht erhoben. Die Tilgung hat am 1. Januar des auf die Auszahlung der Beihilfe folgenden Jahres zu beginnen. | |

VII. Sicherung

79. (1) Die als Beihilfen gewährten Landesdarlehen sind entsprechend den Bestimmungen der Nr. 65 ff aber im Rang nach dem Landesdarlehen für die nachstellige Finanzierung dinglich zu sichern.
- (2) Ist eine Beihilfe zum Erwerb eines Anteils an einer Wohnungsgenossenschaft gewährt worden, so hat der Begünstigte zur Sicherung der gewährten Beihilfe seinen ihm im Falle des Ausscheidens aus der Genossenschaft zustehenden Anspruch auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Höhe der Beihilfe an das Land Nordrhein-Westfalen oder die von ihm bestimmte Stelle abzutreten und nachzuweisen, daß er der Genossenschaft die Abtretung angezeigt hat.
- (3) Im Falle der Einzahlung der Beihilfe auf einen Bausparvertrag gilt Absatz 2 entsprechend für den dem Begünstigten zustehenden Anspruch auf Zuteilung aus dem Bausparvertrag. Nach Zuteilung des Bausparvertrages ist die gewährte Beihilfe gemäß Absatz 1 dinglich zu sichern. Der abgetretene Teilanspruch auf Zuteilung aus dem Bausparvertrag ist nach erfolgter dinglicher Sicherung der Beihilfe auf den Begünstigten zurückzuertragen.

VIII. Kündigung

80. (1) Das als Beihilfe gewährte Landesdarlehen kann nur aus den in der Schuldurkunde vorgesehenen Gründen zur Rückzahlung gekündigt werden.
- (2) Das als Beihilfe gewährte Landesdarlehen ist — von den Fällen des Absatzes 3 abgesehen — fristlos zur sofortigen Rückzahlung zu kündigen, wenn der Darlehnsnehmer
- a) nicht unverzüglich sein Eigenheim, seine Kleinsiedlung oder die Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet oder wenn der Darlehnsnehmer Kaufeigenheime, Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts, Mietwohnungen oder Genossenschaftswohnungen für Begünstigte im Sinne von Nr. 68 nicht unverzüglich errichtet und diesen zur Nutzung überläßt, oder wenn
 - b) die mit einer Beihilfe geförderte Wohnung bei Auszug des Begünstigten nicht wieder einem Begünstigten im Sinne der Nr. 68 zur Nutzung überläßt, es sei denn, daß die in Nr. 72 genannte Zehnjahresfrist bereits abgelaufen ist.
- (3) Von der fristlosen Kündigung ist in der Regel abzusehen, wenn gleichzeitig für einen Begünstigten im Sinne von Nr. 68 eine andere angemessene Wohnung bereitgestellt wird.

Abschnitt D
Bewilligungsverfahren

I. Anträge und deren Prüfung

81. (1) Anträge auf Bewilligung von Landesdarlehen für die nachstellige Finanzierung oder als Ersatz für fehlendes Eigenkapital sind von dem Bauherrn — in den Fällen der Nr. 71 Abs. 1 Nr. 1 Bustaben b) bis d) von dem Begünstigten — unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters und unter Beifügung der darin aufgeführten Antragsunterlagen an die für den Bauort zuständige Gemeinde oder Amtsverwaltung zu richten. Soweit diese nicht selbst Bewilligungsbehörde (Nr. 82) ist, prüft sie die Anträge vor und legt sie — gegebenenfalls über die Kreisverwaltung — mit ihrer Stellungnahme und einer Erklärung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde, daß grundsätzlich Bedenken gegen das beabsichtigte Bauvorhaben nicht bestehen oder welche Änderungen oder Ergänzungen in bauaufsichtlicher Hinsicht erforderlich sind, der zuständigen Bewilligungsbehörde zur Entscheidung vor.
- (2) Die Vorprüfung der Gemeinde-, Amts- und gegebenenfalls Kreisverwaltung hat sich insbesondere auch auf die Vollständigkeit der Unterlagen, die Angemessenheit der Kosten (einschließlich der Grundstücks- und Erschließungskosten), die Klärung der Eigentumsverhältnisse am Baugrundstück und auf die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen der Förderung, namentlich auch die Fragen der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit des Antragstellers, eines Betreuers oder eines Beauftragten (Nr. 27ff) zu erstrecken. Die Anträge sind der Bewilligungsbehörde auch dann zur Entscheidung vorzulegen, wenn die Förderung des Vorhabens nicht befürwortet wird.

II. Bewilligungsbehörde und Bewilligung der Landesdarlehen

82. (1) Bewilligungsbehörden für die Bewilligung von Landesdarlehen für die nachstellige Finanzierung oder als Beihilfen sind
 1. für die Förderung von Neubauten die Regierungspräsidenten, im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk der Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau — Außenstelle Essen — in Essen;
 2. für die Förderung von Wiederaufbau-, Wiederherstellungs-, Ausbau- und Erweiterungsbauvorhaben
 - a) die Stadt- und Landkreisverwaltungen,
 - b) die Gemeindeverwaltungen oder Amtsverwaltungen, die bisher Hauszinssteuerhypotheken verwaltet haben, oder denen die Aufgabe der Bewilligung von Landesmitteln neu übertragen wird.
- (2) Die Bewilligungsbehörde prüft die Anträge auf Bewilligung von Landesdarlehen nach, insbesondere darauf, ob sie diesen Bestimmungen oder den in Mittelbereitstellungserlassen gegebenen besonderen Weisungen entsprechen.
83. (1) Bauvorhaben sollen bevorzugt gefördert werden, wenn sie der Unterbringung von Arbeitskräften in der Nähe ihrer Arbeitsstätten oder der Beseitigung von Notunterkünften dienen.
- (2) Bei gleicher Dringlichkeit nach Größe und Ausstattung vergleichbarer Bauvorhaben sollen diejenigen bevorzugt gefördert werden, die mit den niedrigsten Kosten und dem geringsten Einsatz öffentlicher Mittel durchzuführen sind.
- (3) Bei Wiederaufbau und Wiederherstellung sollen solche Bauvorhaben bevorzugt gefördert werden, die von den Eigentümern, welche bereits vor der Zerstörung oder Beschädigung Grundstückseigentümer waren, oder deren Erben durchgeführt werden. Das gleiche gilt für Bauherren, deren Grundstücke nach dem Wiederaufbau wieder in Einzeleigentum übergeführt werden sollen.
84. Beabsichtigt die Bewilligungsbehörde aus den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln ein Bauvorhaben zu fördern, für welches das erforderliche erststellige Hypothekendarlehen noch nicht beschafft ist, so kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Bauherren zur Erleichterung der Beschaffung eines erststelligen Hypothekendarlehens bei den Kreditinstituten einen Vorbescheid nach vorgeschriebenem Muster erteilen. Ein Vorbescheid gibt dem Bauherren jedoch keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung eines Landesdarlehens.

Anlage 1

85. (1) Abschließend entscheidet die Bewilligungsbehörde über die Bewilligung eines Landesdarlehens durch Erteilung eines Bewilligungsbescheides nach vorgeschriebenem Muster in eigener Zuständigkeit und Verantwortung. Anlage 1 Der Bewilligungsbescheid kann besondere Auflagen und Bedingungen enthalten.
- (2) Die Ablehnung des Antrages auf Bewilligung eines Landesdarlehens ist dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen. Die Ablehnung ist zu begründen.
- (3) Wird über einen Antrag auf Bewilligung eines Landesdarlehens nicht innerhalb von zwei Monaten entschieden, so sind dem Antragsteller in einem Zwischenbescheid die Gründe für die Verzögerung mitzuteilen. Ist die Verzögerung von dem Antragsteller verschuldet, so kann der Antrag ohne weitere Begründung abgelehnt werden, wenn die Ursachen der Verzögerung nicht innerhalb einer angemessenen Nachfrist vom Antragsteller beseitigt werden.
86. Die vorprüfende Stelle oder die Bewilligungsbehörde darf im Bewilligungsverfahren keine vom Antragsteller auszufüllenden oder zu unterschreibenden Formblätter verwenden, deren Verwendung der Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau nicht ausdrücklich vorgeschrieben oder auf Antrag der vorprüfenden Stelle oder der Bewilligungsbehörde gestattet hat.
87. Die endgültige Baugenehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde soll bei öffentlich geförderten Bauvorhaben erst nach der Bewilligung des Landesdarlehens erteilt werden.

III. Auszahlung und Verwaltung der Landesdarlehen

88. (1) Die Darlehngewährung (Entgegennahme der Schuldurkunde oder Abschluß des Darlehnsvertrages, Sicherung und Auszahlung des Landesdarlehens) und die Darlehsverwaltung obliegt den darlehnsverwaltenden Stellen. Diese sind bis auf weiteres
 1. bei der Förderung von Neubauten
 - a) im rheinischen Landesteil: die Rheinische Girozentrale und Provinzialbank in Düsseldorf¹⁾,
 - b) im westfälisch-lippischen Landesteil: die Landesbank für Westfalen (Girozentrale) in Münster¹⁾;
 2. bei der Förderung von Wiederaufbau-, Wiederherstellungs-, Ausbau- und Erweiterungsbauvorhaben die Bewilligungsbehörden (Nr. 82 Abs. 1 Nr. 2).
- (2) Vor Auszahlung des Landesdarlehens hat die darlehnsverwaltende Stelle vom Darlehnsnehmer die vorgeschriebene Schuldurkunde in der erforderlichen Zahl von Ausfertigungen einzuholen.
89. (1) Das der nachstelligenten Finanzierung dienende Landesdarlehen wird — sofern die Bewilligungsbehörde nicht im Bewilligungsbescheid die Auszahlung in noch weiteren Raten angeordnet hat — an den Bauherrn oder an den Betreuer (vgl. Nr. 28 Abs. 2) in drei Raten ausgezahlt, und zwar
 - a) in Höhe von 50 v. H. nach Vollziehung der Schuldurkunde, Abschluß der vorgeschriebenen Verträge und Nachweis der erforderlichen Grundbucheinträgungen,
 - b) in Höhe von 40 vom Hundert nach Rohbaufertigstellung (grundsätzlich gegen Vorlage des Rohbauabnahmescheines),
 - c) in Höhe von 10 vom Hundert nach sach- und fachgerechter Bezugsfertigstellung des Vorhabens (grundsätzlich gegen Vorlage des im wesentlichen beanstandunglosen Gebrauchsabnahmescheines).
- (2) Die Auszahlung der Raten ist unter Beifügung der nach Absatz 1 erforderlichen Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde zu beantragen. Diese kann vor Auszahlung der letzten Rate die Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlüsseabrechnung (Nr. 96 Abs. 2) und in besonderen Fällen auch die Vorlage der Schlüsseabrechnung selbst verlangen (Nr. 96 Abs. 4), wenn die begründete Annahme besteht, daß
 - a) das Landesdarlehen nicht in voller Höhe zur Deckung der Gesamtherstellungskosten benötigt wird, oder daß
 - b) das Landesdarlehen ganz oder teilweise für andere Zwecke verwendet worden ist als für die, für die es gewährt worden ist, oder daß
 - c) das Bauvorhaben von den der Bewilligung des Landes-

¹⁾ im folgenden „Bank“ genannt

Anlage 4 A

Anla
5 A.

darlehens zugrunde liegenden Antragsunterlagen, namentlich der Baubeschreibung abweicht.

- (3) Das als Beihilfe als Ersatz für fehlendes Eigenkapital gewährte Landesdarlehen wird ausgezahlt
 - a) in den Fällen der Nr. 71 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) und b) und Abs. 1 Nr. 2 nach Vollziehung der Schuldurkunde und nach Eintragung der Hypothek und der Löschungsvormerkungen,
 - b) in den Fällen der Nr. 71 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe c) und d) nach rechtswirksamer Abtretung des Anspruchs auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens oder des Anspruchs auf Zuteilung aus dem Bausparvertrag.

Das Landesdarlehen wird an den Bauherrn oder Betreuer ausgezahlt. In den Fällen der Nr. 71 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) bis d) ist der Begünstigte Darlehnsnehmer, jedoch ist das Landesdarlehen mit seiner Zustimmung an den Bauherrn oder Träger (Fall b) oder die Wohnungsbaugenossenschaft (Fall c) oder an die Bausparkasse (Fall d) auszuzahlen. Für den Antrag auf Auszahlung gilt Absatz 2 Satz 1.

- 90. (1) Die Grundbucheintragungen sind ausnahmsweise vor Auszahlung der ersten Rate des der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehens oder des als Beihilfe gewährten Landesdarlehens nicht erforderlich, wenn das Grundbuchamt oder der mit der Einreichung der Eintragungsanträge beauftragte Notar bestätigt, daß die Beurkundungen erfolgt sind, daß die Eintragungsanträge bei dem Grundbuchamt eingereicht worden sind, daß bei dem Grundbuchamt keine weiteren Anträge vorliegen und daß im Grundbuch keine Vorbefestigungen eingetragen sind, die der Eintragung der Hypothek zur Sicherung des Landesdarlehens zu dem vereinbarten Range entgegenstehen.
- (2) Es sind ferner diejenigen Tatsachen zu bestätigen, aus denen sich ergibt, daß Hindernisse, die auf Grund der Gesetze Nr. 52 und 53 der Militärregierung, der Allgemeinen Verfügung Nr. 10 und des Gesetzes Nr. 59 der Militärregierung (Rückerstattungsgesetz) vorliegen könnten, nicht vorhanden sind.
- (3) Können die in Absatz 1 und 2 vorgesehenen Bestätigungen nicht erteilt werden, so sind — von den Fällen der Nr. 91 abgesehen — vor Auszahlung der ersten Rate des Landesdarlehens oder vor Auszahlung des als Beihilfe gewährten Landesdarlehens die Eintragungen in das Grundbuch abzuwarten.

- 91. (1) Soweit Gemeinden, Gemeindeverbände, Organe der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen, deren Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit außer Zweifel stehen, selbst Darlehnsnehmer sind, kann die darlehnsverwaltende Stelle nach pflichtgemäßem Ermessen von dem Erfordernis der dinglichen Sicherstellung bis zur Auszahlung der zweiten Rate des der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehens — bei Beihilfen bis zur Rohbaufertigstellung — absehen. In besonders begründeten Ausnahmefällen kann auch die dingliche Sicherstellung eines Landesdarlehens bis zur Auszahlung der Schlußrate — bei Beihilfen bis zur Bezugsfertigstellung — zurückgestellt werden, namentlich dann, wenn andere gleichwertige Sicherheiten gestellt werden.
- (2) Bei den gemäß Nr. 28 betreuten Bauherren kann entsprechend Absatz 1 vorgenommen werden, wenn der Betreuer die Gewähr für die ordnungsmäßige Erfüllung der vom Bauherrn eingegangenen Verpflichtungen übernimmt.

- 92. Vor Auszahlung der zweiten Rate des der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehens — bei Beihilfen vor Rohbaufertigstellung — hat der Bauherr den Nachweis zu erbringen, daß das Gebäude bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt oder einer der öffentlichen Aufsicht unterliegenden privaten Versicherungsgesellschaft in Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Brandschaden versichert ist.

IV. Durchführung und Überwachung der Bauvorhaben

- 93. (1) Die Durchführung und Verwaltung der Bauvorhaben obliegt den Bauherren (Trägern, Betreuern, Beauftragten). Die Bewilligungsbehörden haben die ordnungsmäßige Durchführung der Bauvorhaben zu überwachen. Neben den in erster Reihe verantwortlichen Bauherren (Bau-

trägern, Betreuern, Beauftragten) haben sie dem Land gegenüber dafür einzustehen, daß die Bauvorhaben ordnungsgemäß durchgeführt und daß die bestehenden Bestimmungen beachtet werden. Sie haben insbesondere zu überwachen, daß die geförderten Bauvorhaben auf Grund der bauaufsichtlich genehmigten Baupläne und der Baubeschreibung durchgeführt werden, welche der Bewilligung der Landesdarlehen zugrundelagen. Sie kann zu diesem Zweck Auskünfte einholen und örtliche Feststellungen treffen. Die Ergebnisse vorgenommener Prüfungen und getroffener Feststellungen sind aktenkundig zu machen.

(2) Die Bewilligungsbehörde kann sich — unbeschadet ihrer fortbestehenden Verantwortung gegenüber dem Lande — nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen bei der Erfüllung ihrer Verpflichtung nach Absatz 1 anderer Behörden und Dienststellen, insbesondere der Baugenehmigungsbehörden, bedienen.

(3) Ergeben sich bei der Prüfung der Bauvorhaben Beanstandungen, wird insbesondere festgestellt, daß die Bauausführung von den genehmigten Bauvorlagen abweicht, von denen bei der Bewilligung des Landesdarlehens ausgegangen wurde, so kann die weitere Auszahlung des Landesdarlehens bis zur Behebung der Beanstandungen ausgesetzt werden.

V. Änderung und Widerruf des Bewilligungsbescheides

- 94. (1) Ergeben sich nach der Bewilligung des Landesdarlehens Änderungen in den Finanzierungsgrundlagen oder ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Nr. 96) gegenüber früheren Ansätzen eine wesentliche Einsparung in den Gesamtherstellungskosten, so ist von der Bewilligungsbehörde ein Nachtragsbewilligungsbescheid zu erteilen und gegebenenfalls ein entsprechender Teil des Landesdarlehens vom Bauherrn zurückzuzahlen, ohne daß es hierzu einer Kündigung bedarf. Bei geringfügigen Einsparungen kann auf die Erteilung eines Nachtragsbewilligungsbescheides verzichtet und statt dessen eine außerplanmäßige Tilgung des Landesdarlehens in Höhe des eingesparten Betrages gefordert werden, sofern nicht die Bewilligungsbehörde dem Bauherrn den eingesparten Betrag zur Verbesserung der Ausstattung der geförderten Wohnungen beläßt. Die Bestimmungen zu Teil II des RdErl. des Ministers für Wiederaufbau vom 27. August 1952 betr. Maßnahmen zur Abbürdung von Baukostenüberschreitungen (MBI. NW. S. 1223) bleiben unberührt.

(2) Sind für das gleiche Bauvorhaben auch Landesdarlehen als Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital gewährt worden, und liegen die Voraussetzungen des Absatzes 1 vor, so ist nur das der nachstelligen Finanzierung dienende Landesdarlehen um den Betrag der Einsparung zu kürzen oder außerplanmäßig zu tilgen.

- 95. (1) Hat der Bauherr in seinem Antrage oder den ihm beigefügten Unterlagen für die Gewährung des Landesdarlehens unrichtige Angaben gemacht, oder gegen diese Bestimmungen, die Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides oder der Schuldurkunde verstößen, so kann der Bewilligungsbescheid widerrufen werden.

(2) Der Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau behält sich die Befugnis vor, die Durchführung der Vorhaben nachzuprüfen und, soweit erforderlich, einzutreten, namentlich grob bestimmungswidrige Bewilligungsbescheide aufzuheben oder abzuändern und nötigenfalls die Auszahlung der Raten des Landesdarlehens auszusetzen, bis die beanstandeten Mängel behoben sind.

VI. Schlußabrechnung

- 96. (1) Der Bauherr hat — sofern nicht die Bewilligungsbehörde mit Rücksicht auf die besonderen Umstände des Falles, z. B. bei Selbsthilfevorhaben, eine längere Frist festgesetzt hat — bis zum Ablauf von sechs Monaten vom Tage der Bezugsfertigkeit an über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die Bewilligungsbehörde bereithalten wird. In begründeten Fällen kann die Bewilligungsbehörde dem Bauherrn auf seinen Antrag eine angemessene Fristverlängerung gewähren.

(2) Die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung muß eine Aufstellung der Gesamtherstellungskosten und der zur Deckung dieser Kosten verwendeten Finanzierungsmittel enthalten und erkennen lassen, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe bei den Gesamtherstellungskosten gegenüber früheren Ansätzen Einsparungen erzielt worden oder Überschreitungen erfolgt sind.

(3) Wird die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung in den Fällen der Nr. 89 Abs. 2 nicht innerhalb einer angemessenen Frist erstattet und auch kein Antrag auf Fristverlängerung gestellt, so kann das Landesdarlehen um den noch nicht ausgezahlten Teilbetrag gekürzt werden. Weitere sich aus der Schuldurkunde ergebende Rechtsfolgen bleiben hierdurch unberührt.

(4) Die Schlußabrechnung muß alle für das Vorhaben entstandenen Auslagen in übersichtlicher Form nachweisen. Für alle Auslagen müssen ordnungsmäßige Rechnungs- und Zahlungsbelege vorhanden sein. Sie braucht nur dann nachgeprüft zu werden — und zwar in der Regel lediglich durch Stichproben — wenn der Bauherr eine weitere Zinssenkung für das gewährte Landesdarlehen mit der Begründung beantragt, die ursprünglich veranschlagten Baukosten seien überschritten worden oder die Finanzierungsgrundlagen hätten sich geändert.

97. Sofern sich gegenüber der mit dem Antrage eingereichten und von der Bewilligungsbehörde genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnung Abweichungen ergeben haben, ist gleichzeitig mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung auch eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen. Auf Grund dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung wird der Zins- und Tilgungssatz für das Landesdarlehen neu festgesetzt.

Abschnitt E

Vereinfachtes Verfahren

98. Um den Bewilligungsvorgang zu vereinfachen und zu beschleunigen, kann auf Antrag des Bauherrn ein vereinfachtes Verfahren angewendet werden, auf das die Bestimmungen der Abschnitte A, B, D und F bis K insoweit Anwendung finden, wie nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt wird.

99. (1) Im vereinfachten Verfahren ist die Vorlage einer vollständigen Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht erforderlich. Dem Antrag auf Bewilligung des Landesdarlehens zur nachstelligen Finanzierung von Wohnungsgebäuden ist lediglich eine einfache Aufstellung der Gesamtherstellungskosten und der zu ihrer Deckung dienenden Finanzierungsmittel sowie eine Gegenüberstellung der Aufwendungen und Erträge nach vorgeschriebenem Muster beizufügen. Das Vorhandensein der Finanzierungsmittel ist nachzuweisen.

(2) Auf Verlangen der Bewilligungsbehörde hat der Bauherr nachzuweisen, daß die vereinbarte Miete die nach Nr. 32 zulässige Miete oder im Falle der Nr. 33 150 vom Hundert des zulässigen Mietrangsatzes nicht übersteigt. Die Bewilligungsbehörde soll den Nachweis der Einhaltung der zulässigen Miete nur verlangen, wenn den Umständen nach die Annahme begründet erscheint, daß der Bauherr die zulässige Miete überschritten hat.

100. (1) Das vereinfachte Verfahren ist anzuwenden, wenn das Landesdarlehen zur nachstelligen Finanzierung von Genossenschafts- oder Mietwohnungen dient, für die die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete zugelassen werden soll.

(2) Das vereinfachte Verfahren ist ferner zulässig, wenn das Landesdarlehen zur nachstelligen Finanzierung des Baues eines Eigenheimes, eines Kaufeigenheimes, einer Kleinsiedlung oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigen-tumsähnlichen Dauerwohnrechts, von Wohnheimen, des Wohnteiles einer ländlichen Siedlung oder von Genossenschafts- und Mietwohnungen dienen soll, und wenn es den gemäß Nr. 63 Abs. 4 für das Baujahr festgesetzten Höchstsatz nicht überschreitet.

101. (1) Bei Genossenschafts- und Mietwohnungen, für die die Bildung einer selbstverantwortlichen Miete zugelassen werden soll, darf abweichend von Nr. 63

Anlage 2 B

höchstens ein Landesdarlehen bewilligt werden, das um mindestens $\frac{1}{3}$ niedriger ist als das durchschnittliche Landesdarlehen für vergleichbare Wohnungen in dem Gebiet der Bewilligungsbehörde. Kann ein Durchschnittsdarlehen nicht ermittelt werden, so darf höchstens ein Landesdarlehen bewilligt werden, das $66\frac{2}{3}\%$ v. H. des gemäß Nr. 63 Abs. 4 für das Baujahr festgesetzten normalen Höchstsatzes (ohne Überschreitungsmöglichkeit) beträgt (vgl. § 30 Abs. 1 WoBauG).

(2) Das Landesdarlehen ist in den Fällen des Absatzes 1 mit 2 vom Hundert einschließlich eines Verwaltungskostenbeitrages von 0,5 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 1 v. H. jährlich zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Nach 30 Jahren erhöht sich die Tilgung für das Landesdarlehen um 2 v. H. des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen. Eine Senkung des Zinssatzes für das Landesdarlehen durch die Bewilligungsbehörde oder die darlehnsverwaltende Stelle ist unzulässig.

102. (1) In den Fällen der Nr. 100 Absatz 2 kann ein Landesdarlehen nur bis zur Höhe des gemäß Nr. 63 Abs. 4 festgesetzten normalen Höchstsatzes gewährt werden. Es ist mit 1,5 v. H. jährlich (einschließlich eines Verwaltungskostenbeitrages von 0,5 v. H.) zu verzinsen und mit 1 v. H. jährlich zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

(2) Nach 30 Jahren erhöht sich die Tilgung für das Landesdarlehen um 2 v. H. des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen.

103. Die Fertigstellung der im vereinfachten Verfahren geförderten Wohnungen ist durch Vorlage des Gebrauchsabnahmescheines anzugeben. Die Bestimmungen zu Nr. 89 Abs. 2 Satz 2, Nr. 94 und Nrn. 96 bis 97 finden im vereinfachten Verfahren keine Anwendung.

Abschnitt F

Sonderbestimmungen für den Ausbau und die Erweiterung bestehender Gebäude

104. Die Bestimmungen der Abschnitte A, B, D und E finden bei der Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude sinngemäß Anwendung, soweit nicht nachfolgend Abweichendes bestimmt wird.

105. (1) Durch den Ausbau oder die Erweiterung bestehender Gebäude sollen selbständige abgeschlossene Wohnungen geschaffen werden, die die erforderlichen Nebenräume besitzen.

(2) Die Bewilligungsbehörde kann mit Zustimmung des Regierungspräsidenten / des Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau (Außenstelle Essen) in Essen auch die Schaffung einzelner Wohnräume durch Ausbau oder Erweiterung fördern, wenn durch die Förderung einem echten Bedürfnis entsprochen wird, namentlich wenn damit eine Auflockerung überbelegter Wohnungen und die endgültige wohnungsmäßige Versorgung eines Mieters oder Eigentümers erreicht wird.

106. Die Sicherung der Darlehen für den Ausbau oder 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 bereits vorhandenen Belastungen des Grundstücks dürfen den vor dem Ausbau oder der Erweiterung gegebenen Beleihungswert nicht übersteigen. Die Fälligkeits- oder Kündigungsbedingungen der im Range vorgehenden Belastungen dürfen nicht zu einer Gefährdung der Sicherheit des Landesdarlehens führen.

Abschnitt G

Sonderbestimmungen für Eigenheime

I. Begriffe

107. (1) Ein Eigenheim ist ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine Wohnung für den Eigentümer (Erbauberechtigten) oder seine nächsten Familienangehörigen bestimmt ist (§ 20 Abs. 1 WoBauG).

(2) Ein Kaufeigenheim ist ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, das von einem Bauherrn

oder Träger mit der Verpflichtung geschaffen wird, es auf Grund eines Kaufvertrages (vgl. Nr. 111) an natürliche Personen als Eigenheim zu übertragen (§ 20 Abs. 3 WoBauG).

(3) Ein Vorratseigenheim ist ein Kaufeigenheim, für das im Zeitpunkt der Errichtung der spätere Eigentümer (Erbauberechtigte) noch nicht feststeht. Der Bauherr hat einem sich bewerbenden geeigneten Mieter oder sonst einem anderen geeigneten Bewerber das so geförderte Gebäude zu Eigentum (in Erbaurecht) zu übertragen oder mit diesem einen Kaufanwartschaftsvertrag abzuschließen.

(4) Die Verpflichtung zur Übertragung des Kauf- oder Vorratseigenheimes ist dem Bauherrn oder Träger im Bezug auf die Genehmigung durch den Bauaufsichtsamt zu machen.

II. Selbst- und Nachbarhilfe

108. (1) Die Eigenheimbewerber sollen, soweit irgend möglich, im Wege der Selbst- und Nachbarhilfe bei der Eigenheimerrichtung mitarbeiten. Bauarten und Baustoffe, die sich für eine Einschaltung der Selbst- und Nachbarhilfe besonders eignen, sind zu bevorzugen.

(2) Bei der Auswahl der zu fördernden Vorhaben durch die Bewilligungsbehörden sind solche Eigenheime zu bevorzugen, bei denen mindestens 15 v. H. der Gesamtherstellungskosten durch tätige Selbst- und Nachbarhilfe aufgebracht werden.

III. Grundstücksgrößen

109. 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 eine Kleinsiedlung nicht in Frage kommt und sich das Landesdarlehen durch die Mehrkosten für das größere Grundstück nicht erhöht.

IV. Belastungshöchstgrenze

110. Die laufende Belastung muß für die Eigenheimbewerber auf die Dauer tragbar sein. Dabei ist nicht von der rechnerischen Last, sondern von den tatsächlich entstehenden Aufwendungen auszugehen. Das gilt auch im Falle der Nr. 63 Abs. 3.

V. Übertragung zu Eigenum

111. (1) Kaufeigenheime (Nr. 107 Abs. 2) sind spätestens 6 Monate nach Anzeige über die Aufstellung der Schlussabrechnung dem Eigenheimbewerber zu Eigentum (im Erbaurecht) zu übertragen, sofern der Eigenheimbewerber bis dahin die von ihm geforderte Eigenleistung (Selbst- und Nachbarhilfe) erbracht hat und seinen sonstigen Verpflichtungen gegenüber dem Träger pünktlich nachgekommen ist sowie Haus- und Grundstück bestimmungsgemäß genutzt hat. Bestehen Bedenken gegen den Eigenheimbewerber, vor allem in bezug auf die pünktliche Erfüllung seiner Verpflichtungen, die ordnungsmäßige Instandhaltung und Nutzung des Eigenheimes, so kann der Träger die endgültige Übertragung um höchstens ein Jahr hinausschieben, wenn anzunehmen ist, daß bis dahin die Bedenken beseitigt sein werden. Der Träger kann darüber hinaus von der endgültigen Übertragung so lange absehen, bis der Eigenheimbewerber seine Eigenleistung erbracht hat.

(2) Bei der Übertragung auf die Bewerber soll als Kaufpreis höchstens der Betrag berechnet werden, der vom Träger oder Bauherrn für Grunderwerb und Erschließung sowie Aufbau und Einrichtung und anteilig für Gemeinschaftsanlagen aufgewendet worden ist, gegebenenfalls zuzüglich der für nachträglich eingebaute Vorrichtungen tatsächlich entstandenen Kosten.

(3) Bis zur endgültigen Übertragung hat der Träger das Hausgrundstück dem Eigenheimbewerber zur Nutzung zu überlassen und ihm einen Anspruch auf Übertragung des Grundstücks zu Eigentum (Erbaurecht) unter angemessener Anrechnung des Wertes der geleisteten Arbeit (Selbst- und Nachbarhilfe) und eingebrachter, auf die Eigenleistung anzurechnender Vermögenswerte einzuräumen. Von der rechtswirksamen Begründung der Kaufanwartschaft an hat der Bewerber für die Instandhaltung des Hauses zu sorgen.

Der Träger kann trotzdem als Sicherheit den im Nutzungsentschädigung enthaltenen Ansatz für Instandhaltungskosten zunächst mit einziehen; die gegebenenfalls nicht verbrauchten Beträge sind dann dem Bewerber bei der Übertragung gutzubringen.

(4) Der Nutzungsüberlassung und der endgültigen Übertragung sind Musterverträge zugrunde zu legen. Soweit der Träger nicht selbst Grundstückseigentümer ist und das Gelände sich auch nicht im Eigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts befindet, ist zugunsten des Bewerbers der künftige bedingte Anspruch auf Übertragung des Eigentums oder Einräumung des Erbaurechts durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zu sichern.

VI. Besondere Bestimmungen für Vorratseigenheime

112. (1) Bei Vorratseigenheimen (Nr. 107 Absatz 3) ist auf Antrag des Bauherrn bis zur Begründung der Kaufanwartschaft die Mindesteigenleistung wie bei Mietwohnungen zu bemessen. Ebenso sind für die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis die für Mietwohnungen geltenden Sätze anzuerkennen. Nach der Begründung der Kaufanwartschaft sind die dadurch bei den vorstehend genannten Ansätzen freiwerdenden Beträge zur außerplanmäßigen Tilgung des Landesdarlehens zu verwenden.

(2) Für die Kaufanwartschaftsverträge ist das Muster des Träger-Bewerber-Vertrages zu verwenden, das mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde nach den Besonderheiten des Falles geändert werden kann. Von der Begründung der Kaufanwartschaft an gilt Nr. 111 entsprechend mit der Maßgabe, daß die Übertragung erst erfolgen darf, wenn eine gem. Nr. 59 Abs. 1 Buchst. b) und Abs. 2 zu bemessende Eigenleistung erbracht ist. Der Kaufanwärter muß die Eigenleistung nach seiner finanziellen Leistungsfähigkeit, spätestens jedoch innerhalb von 10 Jahren nach Abschluß des Kaufanwartschaftsvertrages erbringen und insbesondere in dieser Zeit die etwa aus Mitteln des Landes vorfinanzierte Eigenleistung ablösen. Der Teil der Eigenleistung, der den vom Träger oder Land vorfinanzierten Betrag übersteigt, ist zur außerplanmäßigen Tilgung des Landesdarlehens zu verwenden; die hierfür von den Bewerbern gezahlten Beträge sind jeweils zusammen mit den für das Landesdarlehen zu erbringenden Leistungen an die darlehsverwaltende Stelle abzuführen.

(3) Bei der Übertragung ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Grundsätzen für Eigenheime aufzustellen, in der die tatsächlich erbrachte Eigenleistung einzusetzen ist.

VII. Schutz gegen spekulativen Veräußerung

113. Zur Erhaltung des Eigenheims als Wohnheimstätte (Familienheimstätte), zur Sicherung einer ordnungsmäßigen Nutzung, Verhinderung gewünschter 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.

114. Die zuständigen Gemeinden oder 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 Reichsheimstättengesetzes vom 10. Mai 1920 i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. November 1937 (RGBl. I S. 1291, vgl. auch Nr. 134 und die dort aufrechterhaltenen Nrn. 37 und 42 KSB). Sofern die Ausgabe als Reichsheimstätte/Erbbauheimstätte nicht tunlich erscheint, ist zugunsten des Trägers oder Betreibers oder, wenn ein solcher nicht eingeschaltet ist, zugunsten der zuständigen Gemeinde ein Ankaufsrecht zu bestellen.

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

116. Soweit ein zugleich als Ausgeber von Reichsheimstätten zugelassener Siedlungsträger die Ausgabe als Reichs-

heimstätte/Erbbauheimstätte vornimmt, kann ihm dafür von der Bewilligungsbehörde eine angemessene Verwaltungsgebühr zugebilligt werden, wenn er nicht bereits eine solche erhält.

VIII. Werkgeförderte Eigenheime

117. (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. 48 Absatz 2 entsprechenden Weise und gem. den Bedingungen der Nr. 48 Absatz 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-Bewerber-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 in Absatz 3 findet keine Anwendung, wenn der Eigenheimbewerber zur Errichtung des Eigenheimes mehr als 10 v. H. der Gesamtherstellungskosten in tätiger Selbst- und Nachbarhilfe beigetragen hat.
- (5) Nach der endgültigen Übertragung des Eigenheims sowie im Falle des Absatzes 4 kann bei Vorliegen der vorerwähnten Kündigungsgründe eine Erhöhung des Zins- und Tilgungssatzes des Arbeitgeberdarlehns 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.

Abschnitt H

Sonderbestimmungen für Kleinsiedlungen

I. Begriff und Wesensmerkmale der Kleinsiedlung

118. Eine Kleinsiedlung ist eine Siedlung, die aus einem Einfamilienhaus mit angemessenem Wirtschaftsraum und angemessener Landzulage besteht und die nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Siedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaumäßiger Nutzung des Landes und Kleintierhaltung eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten (§ 20 Abs. 2 Satz 1 WoBauG). Sie ist daher die beste Heimstättenform vor allem für die sozial schwächeren Volkskreise.
119. 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.

II. Geltung der Eigenheimbestimmungen

120. Für die Kleinsiedlung gelten die Bestimmungen der Abschnitte G für das Eigenheim (Kaufeigenheim) sinngemäß, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist.

III. Siedlereignung und Siedlerauswahl

121. (1) Als Siedler können Angehörige aller Berufs- und Volksschichten zugelassen werden, sofern sie und ihre

Familien, insbesondere auch die Siedlerfrauen, bereit und in der Lage sind, die Siedlerstellen ordnungsmäßig zu bewirtschaften und ein zusätzliches Einkommen aus der Siedlerwirtschaft für sie noch eine Hebung ihrer wirtschaftlichen und sozialen Lage bedeutet.

- (2) Diese Voraussetzungen sind von der Gemeinde unter Anlegung eines strengen Maßstabes möglichst im Benehmen mit einer Siedlerorganisation zu prüfen. Ihr Vorliegen wird durch die Bescheinigung auf der dem Antrage beizufügenden Siedlerliste bestätigt.
- (3) Die endgültige Auswahl der Siedler, besonders in geldlicher und wirtschaftlicher Hinsicht, ist Sache des Siedlungsträgers. Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen Gemeinde und Siedlungsträger entscheidet die Bewilligungsbehörde.

IV. Siedlungsland

122. (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. Bei der Planung ist nach Möglichkeit darauf Bedacht zu nehmen, daß im Bedarfsfalle den Siedlern Zusatzland oder Zupachtland in günstiger Lage und zu angemessenem Preis zur Verfügung gestellt werden kann.
- (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, sofern die Kleinsiedlungshäuser nicht an ein Entwässerungsnetz angeschlossen und als Reihenhäuser errichtet werden (s. Nr. 13).
- (4) Im ganzen sollen die Siedlerstellen nicht über 5000 qm groß sein.

123. Abfall- und Dungstoffe sind in dem verwendbaren Umfang der Siedlerwirtschaft nutzbar zu machen. Sofern auf Grund örtlicher Gegebenheiten der Anschluß an eine Kanalanlage bauaufsichtlich gefordert werden muß, ist Vorsorge zu treffen, daß die nach biologischer Vorbehandlung der Abwasser noch verbleibenden Restbestände für Düngezwecke Verwendung finden können. Eine solche Vorbehandlung ist auch dann vorzusehen, wenn die Abwasser nach Nr. 7 Absatz 2 Satz 3 auf dem Grundstück untergebracht oder durch einen Vorfluter abgeleitet werden sollen.
124. 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) einzuhören.

V. Wirtschaftsteil

125. (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 Nr. 5) bleibt die Wirtschaftsfläche außer Betracht.
126. Soweit die durch den Wirtschaftsteil entstehenden besonderen Kosten mit der unter Nr. 63 vorgesehenen Förderung nicht gedeckt werden können, darf aus Landesmitteln ein Zusatzdarlehen bis zu 1500,— DM je Siedlerstelle gewährt werden, für welches im übrigen die Bedingungen für die Landesdarlehen gelten.

VI. Einrichtung der Siedlerstellen, Einrichtungszuschuß

127. 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.

128. (1) Für die erste nachhaltige Düngung des Landes und für die Beschaffung des Arbeitsgerätes, der Pflanzen und der Sämereien, der Obstbäume und -sträucher, der Kleintiere und der sonstigen zur Siedlerwirtschaft erforderlichen Einrichtungen mit Ausnahme der Anlagen, die zum Bau gehören (vgl. Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Nr. 2, 26), soll in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Mindestbetrag von 400,— DM eingesetzt werden.
 (2) Bis zur Höhe des in Absatz 1 genannten Betrages kann ein besonderer Einrichtungszuschuß aus Mitteln des Landes gewährt werden. Mit der Gewährung des Zuschusses können Auflagen im Sinne von Nr. 127 verbunden werden.

VII. Siedlungsträger

129. Bei Kleinsiedlungen ist grundsätzlich die Einschaltung eines zuverlässigen und leistungsfähigen Siedlungsträgers zu fordern. Bei etwaigen Bedenken gegen einen Siedlungsträger kann — gegebenenfalls noch nachträglich — verlangt werden, daß dieser sich durch ein erfahrenes Wohnungs- oder Siedlungsunternehmen betreuen läßt.

VIII. Schulung und Wirtschaftsberatung der Siedler

130. 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.

IX. Eigensiedler

131. Siedlungsbewerber, die spätestens im Zeitpunkt der Antragstellung Eigentümer eines geeigneten Siedlungsgrundstücks sind oder über ein Erbbaurecht an einem solchen Grundstück von der unter Nr. 11 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.
 132. Im Falle der Nr. 131 ist der Siedler selbst Bauherr und Darlehnsnehmer. Die Verpflichtung des Trägers beschränkt sich auf die gewissenhafte Betreuung des Siedlungsvorhabens nach Maßgabe der dafür vorgesehenen Verträge.
 133. 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. 127 und 130 abgesehen werden.

X. Noch geltende Vorschriften der KSB.

134. Aus den im übrigen gegenstandslosen Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung vom 14. 9. 1937/ 23. 12. 1938 (KSB) — vgl. dazu MBl. NW. 1949 S. 313 — gelten folgende Bestimmungen noch weiterhin:
 Nr. 11 Absatz 7 über die Befugnis zur Erteilung von Ausnahmen oder Befreiung von bauaufsichtlichen Vorschriften,
 Nr. 24 Absatz 5 und Nr. 42 Absatz 2 Satz 3 über die Verpflichtung der Gemeinden oder Gemeindeverbände zur hilfsweisen Übernahme der Trägerpflichten,
 Nr. 28 Absatz 2a über die Übertragung der Befugnisse nach §§ 15, 22 der Dritten Notverordnung, vierter Teil, Kapitel II und der Behebungsvorordnung auf die Bewilligungsbehörden,
 Nr. 28 Absatz 2b und Nr. 31 Absatz 2 i. Verb. m. Nrn. 43 bis 45 über die Befugnis der Bewilligungsbehörden zur Anerkennung von Siedlungsvorhaben als Kleinsiedlungen,
 Nr. 37 Absatz 2 und Nr. 42 Absatz 1 Satz 3 über die Verpflichtung der Gemeinden und Gemeindeverbände zur Ausgabe von Kleinsiedlungen als Reichsheimstätten,

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

XI. Landarbeiter- und Handwerkersiedlungen

135. Für die Förderung von Landarbeiter- und Handwerkersiedlungen im Rahmen der Kleinsiedlungen gilt die Sonderregelung des Ministers für Wiederaufbau vom 8. August 1949 (MBl. NW. S. 805) weiterhin mit der Maßgabe, daß an Stelle der dort angeführten Kleinsiedlungsbestimmungen und der Zusatzregelung vorstehende Bestimmungen treten.

1954 S. 720
s. a.
1956 S. 168

Abschnitt J

Sonderbestimmungen für Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts (§ 20 Abs. 4 WoBauG)

136. (1) Die Landesdarlehen für Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums gem. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) vom 15. 3. 1951 (BGBl. I S. 175) sind wie bei Mietwohnungen zu bemessen. Bei Mehrfamilienhäusern können die Bewirtschaftungskosten (jedoch ohne Mietausfallwagnis) nach den für Mietwohnungen geltenden Bestimmungen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anerkannt werden.
 (2) Sind die Wohnungen für den in Nr. 39 Abs. 1 Buchstabe a genannten Personenkreis bestimmt und unterscheiden sie sich nach Größe und Ausstattung nicht von den für diesen üblichen Mietwohnungen, so kann die Eigenleistung über die in Nr. 59 Abs. 2 genannten Fälle hinaus allgemein herabgesetzt werden.
 (3) Werden Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums auf Vorrat errichtet, so gelten die für Vorratsgeheimnisse getroffenen Bestimmungen sinngemäß mit der Maßgabe, daß bei der Übertragung der Ansatz der Bewirtschaftungskosten bestehen bleiben kann.
 (4) Die Förderung von Wohnungseigentum auf Vorrat wird ausnahmsweise nicht dadurch ausgeschlossen, daß die vorgesehene Eigenleistung im Zeitpunkt der Bewilligung noch nicht nachgewiesen werden kann, weil die Bewerber noch nicht feststehen. Bauvorhaben sollen in diesen Fällen jedoch nur gefördert werden, wenn nach der Lage des Wohnungsmarktes am Ort des Bauvorhabens oder aus sonstigen Gründen die begründete Aussicht dafür besteht, daß während der Bauzeit, spätestens jedoch bis zur Fertigstellung, die Eigenleistung in der zur Deckung der Gesamtbewirtschaftungskosten erforderlichen Höhe erbracht wird. Soweit die vorgesehene Eigenleistung nicht voll erbracht wird, hat der Bauherr die Gesamtfinanzierung auf andere Weise sicherzustellen.
 (5) Treten die Wohnungseigentumsbewerber von vornherein selbst als Bauherren und Darlehnsnehmer auf, so ist der Bewilligungsbescheid auf sie auszustellen. Nr. 27 und Nr. 28 sind zu beachten. Erfolgt die Errichtung für die Bewerber durch einen Träger, so ist der Bewilligungsbescheid auf diesen auszustellen, soweit sich bei der Prüfung entsprechend Nr. 27 keine Bedenken ergeben.
 (6) Falls es erforderlich erscheint, haben die Bewilligungsbehörden zusätzliche Sicherheiten zu fordern oder durch andere geeignete Maßnahmen die geordnete Durchführung der Bauvorhaben sicherzustellen. Sie können insbesondere auch verlangen, daß die Bewerber in Höhe des auf sie entfallenden Anteiles neben dem Bauteilnehmer die gesamtschuldnerische Mithaft übernehmen.
 (7) Die Frage, ob eine Betreuung verlangt werden soll, ist namentlich bei größeren Bauvorhaben besonders sorgfältig zu prüfen.
 137. (1) Sollen Fremdmittel von Kapitalsammelstellen zum Bau von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums gewährt werden, so ist darauf hinzuwirken, daß von einer Gesamtbelastung der Wohnungseigentumsrechte abgesehen wird, sofern nicht wichtige Gründe entgegenstehen.
 Soweit bei den im Range vorgehenden Grundpfandrechten von einer Gesamtbelastung der Wohnungseigentumsrechte abgesehen wird, ist auch bei dem für

das Landesdarlehen zu bestellenden Grundpfandrecht von einer Gesamtbelastung abzusehen (§ 35 WoBauG).

(2) Soweit zunächst an dem ganzen Grundstück — gegebenenfalls als Gesamtbelastung der bereits gebildeten Wohnungseigentumsrechte — ein Grundpfandrecht für das Landesdarlehen bestellt wird, ist es nach Fertigstellung des Bauvorhabens entsprechend den auf die einzelnen Wohnungseigentümer aufgeteilten Darlehnsforderungen in Einzelgrundpfandrechte umzuwandeln.

Wenn jedoch ausnahmsweise bei den im Range vorgehenden Grundpfandrechten eine Einzelbelastung bzw. eine Aufteilung der evtl. eingetragenen Gesamtbelastung nicht zu erreichen ist, hat auch die Aufteilung der dinglichen Sicherheit für das Landesdarlehen zu unterbleiben.

138. Als Inhalt des Sondereigentums ist im Grundbuch einzutragen, daß

- a) die Belastung und Veräußerung des Wohnungseigentums sowie die Bestellung und Entlassung des Verwalters der Zustimmung der Bewilligungsbehörde bedarf,
- b) zu einer Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung oder des Konkurses nicht die Zustimmung des Verwalters oder der Wohnungseigentümer erforderlich ist.

139. (1) Für die Förderung von Wohnungen in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts (§ 20 WoBauG) finden die Vorschriften über die Förderung von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums mit Ausnahme der Nrn. 136 Abs. 5, 137 und 138 entsprechend Anwendung, soweit sich nicht aus Abs. 3 etwas anderes ergibt.

(2) Als eigentumsähnlich gilt dabei ein Dauerwohnrecht, wenn mindestens folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Das laufende Entgelt für die Nutzung darf nicht als Miete im üblichen Sinne erhoben werden, sondern muß den tatsächlichen Aufwendungen entsprechen. Der Dauerwohnberechtigte muß anteilig die gesamten Lasten sowie das volle Bewirtschaftungsrisiko tragen; Verringerung der Belastung, die durch Tilgung von Fremddarlehen usw. eintreten, müssen ihm zugute kommen.

2. Das Dauerwohnrecht muß den besonderen Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte (§ 41 des Wohnungseigentumsgesetzes) entsprechen. Es muß für 99 Jahre, mindestens aber für 75 Jahre, bestellt werden; ganz ausnahmsweise kann die Laufzeit bis auf 50 Jahre herabgesetzt werden.

3. Für den Fall der Zwangsversteigerung muß das Bestehenbleiben des Dauerwohnrechts vereinbart sein. Für die Landesdarlehen ist dann die in § 39 WEG vorgesehene Zustimmung zum Bestehenbleiben des Dauerwohnrechts in der Zwangsversteigerung zu erteilen.

(3) Die Landesdarlehen sind nur den Eigentümern der Grundstücke bzw. dem Erbbauberechtigten zu bewilligen. Im Dauerwohnrechtsvertrag muß vereinbart sein, daß die Wohnungen nur Personen überlassen werden dürfen, die zu dem in Nr. 39 oder gegebenenfalls im Bewilligungsbescheid genannten begünstigten Personenkreis gehören; für den Fall der Zu widerhandlung ist ein entsprechender Heimfallanspruch vorzusehen.

140. Wohnungen, die in der Rechtsform eines nichteigentumsähnlichen Dauerwohnrechts überlassen werden sollen, sind wie Mietwohnungen zu fördern. Nr. 139 Abs. 3 gilt auch hier.

Abschnitt K

Übergangs- und Schlußbestimmungen

141. Abweichungen von zwingenden Bestimmungen bedürfen der Zustimmung des Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau.

142. (1) Die vorstehenden Bestimmungen finden auf alle nach dem 31. Juli 1953 bei den Bewilligungsbehörden eingereichten Anträge auf Bewilligung von Landes-

darlehen für Bauvorhaben Anwendung, die nach diesem Zeitpunkt bezugsfertig geworden sind oder werden, soweit über die Anträge noch nicht durch Bewilligung der Landesdarlehen entschieden worden ist. Die Bewilligungsbehörde kann in diesen Fällen jedoch auch noch auf der Grundlage der bisherigen Bestimmungen entscheiden, sofern der Bauherr dies beantragt oder die Bewilligungsbehörde dies für zweckdienlich hält und der Bauherr dem nicht widerspricht.

(2) Ist über die nach dem 31. Juli 1953 eingereichten Anträge auf Bewilligung von Landesdarlehen für Bauvorhaben, die nach diesem Zeitpunkt bezugsfertig geworden sind oder werden, bereits auf der Grundlage der bisherigen Bestimmungen durch Bewilligung der Landesdarlehen entschieden, und sind die Mieten (Mietwerte) im Bewilligungsbescheid endgültig festgesetzt worden, so bewendet es dabei. Der Bauherr kann jedoch beantragen, daß die Miet- (Mietwert-) Festsetzung aufgehoben und die Mieten (Mietwerte) auf der Grundlage der vorstehenden Bestimmungen (Nr. 32 ff) neu festgesetzt werden, sofern auf andere Weise die Wirtschaftlichkeit der geförderten Wohnungen nicht hergestellt werden kann und durch die Neufestsetzung der Mieten (Mietwerte) ein Nachteil für das Land nicht eintritt. Die Aufhebung der Mietfestsetzung und die Zulassung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete kann nur gefordert werden, wenn das gewährte Landesdarlehen den in Nr. 101 Absatz 1 genannten Höchstsatz nicht übersteigt, die Voraussetzungen der Nr. 33 gegeben sind und der Bauherr sich zu einer Verzinsung und Tilgung des gewährten Landesdarlehens gemäß Nr. 101 Abs. 2 verpflichtet. Sind die Mieten (Mietwerte) bei der Bewilligung der Landesdarlehen nur vorläufig festgesetzt worden, so gelten für die endgültige Miet- (Mietwert-) Festsetzung vorstehende Sätze 2 und 3 entsprechend.

(3) Auf Anträge auf Bewilligung von Landesdarlehen, die vor dem 1. August 1953 bei den Bewilligungsbehörden eingereicht worden sind, können — soweit über die Anträge noch nicht durch Bewilligung der Landesdarlehen entschieden worden ist und die zu fördernden Bauvorhaben nach dem 31. Juli 1953 bezugsfertig geworden sind oder werden — die vorstehenden Bestimmungen angewendet werden, sofern der Bauherr dies beantragt oder die Bewilligungsbehörde die Anwendung der vorstehenden Bestimmungen für zweckdienlich hält und hierdurch der Bauherr nicht schlechter gestellt wird. Soweit über derartige Anträge nach dem 31. Juli 1953 durch Bewilligung der Landesdarlehen entschieden worden ist, gilt Absatz 2 entsprechend.

(4) Die Bewilligungsbehörde soll in den Fällen des Absatzes 1 und des Absatzes 3 Satz 1 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 dienlich ist. Ist jedoch die erneute Einreichung des Antrages erforderlich, so hat die Bewilligungsbehörde dem Antragsteller hierfür eine angemessene Frist zu setzen. Wird diese Frist eingehalten, so behält der Antrag seinen ursprünglichen zeitlichen Rang.

(5) Die vorstehenden Absätze 1 bis 4 gelten auch dann, wenn ein Landesdarlehen aus Mitteln bewilligt werden soll, die vor dem 1. August 1953 bereitgestellt worden sind.

143. (1) Für diejenigen Wohnungen und Wohnräume, die vor dem 1. August 1953 mit einem Landesdarlehen nach den Vorschriften der bisherigen Bestimmungen gefördert und vor dem 1. August 1953 bezugsfertig geworden sind, gelten an Stelle der vorstehenden Bestimmungen die bisherigen Bestimmungen weiter.

(2) Für Wohnungen und Wohnräume, die vor dem 1. August 1953 mit einem Landesdarlehen gefördert worden sind, und die nach dem 31. Juli 1953 bezugsfertig geworden sind oder werden, gilt vorstehender Absatz 1, wenn die Mieten (Mietwerte) von der Bewilligungsbehörde bei der Bewilligung der Landesdarlehen bereits endgültig festgesetzt worden sind.

(3) Sind die Landesdarlehen zur Förderung von Wohnungen und Wohnräumen, die nach dem 31. Juli 1953 bezugsfertig geworden sind oder werden, bereits vor dem 1. August 1953 bewilligt worden und sind bei der

Bewilligung der Landesdarlehen die Mieten (Mietwerte) von der Bewilligungsbehörde nur vorläufig festgesetzt werden, so können sie endgültig nach den Nrn. 32 ff der vorstehenden Bestimmungen festgesetzt werden. Eine selbstverantwortlich zu bildende Miete darf jedoch für Wohnungen und Wohnräume, zu deren Errichtung ein Landesdarlehen vor dem 1. August 1953 bewilligt worden ist, auch dann nicht zugelassen werden, wenn bei der Bewilligung der Landesdarlehen die Mieten von der Bewilligungsbehörde nur vorläufig festgesetzt worden sind und die geförderten Wohnungen und Wohnräume nach dem 31. Juli 1953 bezugsfertig geworden sind oder werden.

144. (1) Die Bestimmungen der Nrn. 49, 62, 64 bis 65 und 93 bis 97 können ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen und Wohnräume auch dann angewendet werden, wenn das Landesdarlehen vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmungen bewilligt worden ist.

(2) Die wohnraumwirtschaftlichen Bestimmungen der Nrn. 39 bis 48 sind auch auf Wohnungen und Wohnräume anzuwenden, die in der Zeit vom 1. Januar 1950 bis 31. Juli 1953 bezugsfertig geworden sind.

145. (1) Die „Bestimmungen über die Förderung des Wohnungsbau (Kleinwohnungen und Kleinsiedlungen) im Lande Nordrhein-Westfalen (NBB)“ vom 25. Januar 1951 (MBI. NW. S. 181), die „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 (MBI. NW. S. 222) und die „Bestimmungen über die Gewährung von Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital im Lande Nordrhein-Westfalen“ vom 10. März 1951 (MBI. NW. S. 581) werden mit der Veröffentlichung dieser Bestimmungen im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen mit der Maßgabe gegenstandslos, daß sie künftig nur noch für die Abwicklung der nach ihnen bewilligten Maßnahmen anzuwenden sind, soweit in Nr. 144 nichts Abweichendes bestimmt ist. Die bei Inkrafttreten der bisherigen Bestimmungen gemäß Nr. 121 NBB gegenstandslos gewordenen Bestimmungen bleiben mit der gleichen Maßgabe außer Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieser Bestimmungen werden ferner für die künftigen Vorhaben folgende Runderlässe gegenstandslos:

1. Abschnittsweiser Wiederaufbau kriegszerstörter Wohnhäuser — RdErl. vom 31. August 1950 — III B 5—350.1 (6) Tgb.-Nr. 9878/50 — nicht veröffentlicht;
 2. Inanspruchnahme von Instandsetzungsmitteln für gemeindeeigene Grundstücke — RdErl. vom 28. August 1949 — III B 2 — 353 — 411 (54) Tgb.-Nr. 6491/49 — MBI. NW. S. 998;
 3. Förderung der Wohnungsbautätigkeit durch den Rangrücktritt der zur Sicherung von Forderungen des Landes aus Wohnungsbaudarlehen eingetragenen dinglichen Rechte — RdErl. vom 20. September 1950 — III B 6 — 317.11 (53) Tgb.-Nr. 5372/50 — MBI. NW. S. 917;
 4. Förderung des sozialen Wohnungsbau im Rahmen des I. Wohnungsbaugezeses; hier: Rangstellung der auf 1/10 umgestellten öffentlichen Wohnungsbaudarlehen beim Wiederaufbau der durch Kriegseinwirkung beschädigten Wohnhäuser — RdErl. vom 19. Dezember 1950 — III B 6 — 317.11 (53) Tgb.-Nr. 5822/50 — MBI. NW. 1951 S. 1;
 5. Wohnungsbaufinanzierung — Bausparkassendarlehen — RdErl. vom 2. Mai 1951 — III B 4 — 457.1 (61) Tgb.-Nr. 1209/50 — MBI. NW. S. 833;
 6. Abfluß der Landesmittel für den sozialen Wohnungsbau und den Landesbedienstetenwohnungsbau Teil II Nr. 2 — RdErl. vom 26. August 1953 — IV C 2 — 4.77 Tgb.-Nr. 1754/53 — MBI. NW. S. 1515; die übrigen Bestimmungen dieses RdErl. bleiben unberührt.
146. Die Bestimmungen des RdErl. des Ministers für Wiederaufbau betr. Finanzierung von Kleinsiedlungen und Eigenheimen vom 15. Januar 1952 (MBI. NW. S. 163) bleiben unberührt. Sie können auch bei der Förderung von Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums und eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts überlassen werden sollen und ausnahmsweise auch bei der Förderung von Mietwohnungen — namentlich wenn es sich um Vorhaben handelt, die ihrer Struktur nach einem Eigenheim nahekommen — angewendet werden.

Anlage 1

Antrag

1. auf Bewilligung von Landesdarlehen für die nachstellige Finanzierung von Wohnungsbauten — und von Einrichtungszuschüssen für Kleinsiedlungen — im

— Normalverfahren — vereinfachten Verfahren —¹⁾

2. auf Bewilligung von Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital¹⁾
 3. auf Übernahme von Landesbürgschaften¹⁾

A. Durch — Neubau/Wiederaufbau/Wiederherstellung/Ausbau/Erweiterung — sollen erstellt werden;!

- Eigenheime ohne Einliegerwohnung¹⁾
 - Eigenheime mit Einliegerwohnung¹⁾
 - Eigenheime mit zweiten Wohnungen (nicht Einliegerwohnungen¹⁾)
 - Kauf-/Vorratseigenheime¹⁾
 - Kleinsiedlungen ohne Einliegerwohnung¹⁾
 - Kleinsiedlungen mit Einliegerwohnung¹⁾
 - Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums/eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts überlassen werden sollen¹⁾
 - Genossenschaftswohnungen in Gebäuden¹⁾
 - Mietwohnungen in Gebäuden, davon Einfamilienhäuser¹⁾
 - Wohnheime mit Heimplätzen¹⁾

davon sind Wohnungen Betriebs-/Werkswohnungen im Sinne der Nr. 48 WBB (§ 39 WoBauG).

davon sind Wohnungen Betriebs-/Werkswohnungen im Sinne der Nr. 48 WBB (§ 39 WoBauG).

(Anschrift)

Betreuer/Beauftragter/Träger ist:
(Name Firma)

(Anschrift)

Eigentümer/Erbbauberechtigter des Baugrundstückes ist: _____
(Name, Anschrift)

An d... Grundstück... soll zugunsten

ein Ankaufsrecht/Heimfallanspruch als Inhalt des Erbbaurechts¹⁾ — eingetragen werden⁵⁾.

Das/Die — Eigenheim .../Kleinsiedlung — soll ... zu Eigentum/Erbbaurecht übertragen und als Reichsheimstätte/Erbbauheimstätte ausgegeben werden⁵⁾.

Als Ausgeber ist _____ vorgesehen.

Voraussichtlicher Baubeginn: _____

Voraussichtliche Dauer der Bauzeit:.....

Die geplanten Wohnungen sollen wie folgt genutzt werden:

(nur im Benehmen mit der Gemeinde- oder Kreisverwaltung auszufüllen)

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

B. Es wird beantragt:

I. Die Bewilligung von Landesdarlehen für die nachstellige Finanzierung des geplanten Vorhabens, und zwar:

Verbuchungsstelle⁴⁾

Abschnitt	Position
für WE ²⁾ je DM =	DM
für WE ²⁾ je DM =	DM
für WE ²⁾ je DM =	DM
für WE ²⁾ je DM =	DM
für WE ²⁾ je DM =	DM

insgesamt DM

und von Landeszuschüssen zu den Einrichtungskosten von Kleinsiedlungen³⁾

für Stellen je DM = DM

II. Die Bewilligung von Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital, und zwar:

für Hauptwohnung...	DM		
je DM =	DM	.....	.....
für Einliegerwohnung...	DM	.....	.....
je DM =	DM	.....	.....
für die Eigentümerwohnung in einem Mehrfamilienhaus	DM	.....	.....
.....	DM	.....	.....
für Miet-/Genossenschaftswohnungen	DM	.....	.....
je DM =	DM	.....	.....
für den Erwerb eines Genossenschaftsanteils	DM	.....	.....
zur Einzahlung auf einen Bausparvertrag	DM	.....	.....

insgesamt DM

Es soll ein Anteil an der (Genossenschaft)

in in Höhe von DM
(Sitz)
erworben werden¹⁾.

Die Beihilfe soll auf den Bausparvertrag Nr.

bei der (Bausparkasse, Sitz)

über DM (Bausparsumme) eingezahlt werden¹⁾.

Ich bin — Vertriebener/Sowjetzonenflüchtling/Kriegssachgeschädigter/Evakuierter/politisch, rassistisch, religiös Verfolgter/Geschädigter der nat.-soz. Gewaltherrschaft/Besetzungsverdrängter/Spätheimkehrer/Schwerbeschädigter/Witwe eines Kriegs-/Arbeitsopfers/Kinderreicher —¹⁾.

Zum Beweise dessen füge ich bei

..... (amtliche Bescheinigung)

Ich verpflichte mich, die mit einer Beihilfe geförderte.... Wohnung... für die Dauer von zehn Jahren nur Personen aus dem in Nr. 68 der Förderungsbestimmungen aufgeführten begünstigten Personenkreise zu überlassen und für die Dauer dieser besonderen Bindung der Wohnung... keine höhere Nutzungsentschädigung zu fordern, als sie für öffentlich geförderte Wohnungen gefordert werden darf. Mir ist bekannt, daß diese Verpflichtungen nicht entfallen, wenn die Beihilfe vor Ablauf von zehn Jahren zurückgezahlt wird oder auf Grund der Schuldurkunde zurückgezahlt werden muß.

III. Die Übernahme der Landesbürgschaft für¹⁾

- a) DM Darlehen der
- b) DM Darlehen der
- c) DM Darlehen der

IV. Die Erhebung einer selbstverantwortlich zu bildenden Miete zu gestatten¹⁾.

V. Die bevorzugte Berücksichtigung bei der Vergabe von Landesdarlehen aus Mitteln der Wohnraumhilfe gemäß § 300 LAG¹⁾.

VI. Das vereinfachte Verfahren bei der Bewilligung von Landesdarlehen für die nachstellige Finanzierung der geplanten Bauvorhaben anzuwenden¹⁾.

In diesem Falle verpflichte... ich mich/wir uns für die geförderte... Wohnung... nur eine Einzelmiete zu erheben, die — auf der Grundlage des von der Bewilligungsbehörde festgesetzten durchschnittlichen Mietbetrages/Mietwertes unter objektiver Berücksichtigung von Größe und Ausstattung der Wohnungen sowie ihrer Lage innerhalb des Gebäudes berechnet worden ist —¹⁾

— selbstverantwortlich gebildet worden ist, aber den am Bauort nach den Förderungsbestimmungen geltenden Mietrichtsatz um höchstens 50 vom Hundert übersteigt —¹⁾.

C. Ich/Wir verpflichte... mich/uns, das Bauvorhaben nach Maßgabe der „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WBB)“ vom 31. März 1954 die mir/uns bekannt sind, durchzuführen und die Wohnungen, die mit den hiermit beantragten Landesdarlehen oder/und Beihilfen gefördert werden, nach den WBB zu nutzen und zu verwalten, insbesondere die Wohnungen unbeschadet der Verpflichtung nach Abschnitt B Ziffer II — nur Personen zur Nutzung zu überlassen, deren Jahreseinkommen die Jahresarbeitsverdienstgrenze der Angestelltenversicherung nicht übersteigt.

Ich/Wir verpflichte... mich/uns ferner, keine anderen Umlagen, Vergütungen und Zuschläge im Sinne von § 11 Abs. 3 der Mietenverordnung zu erheben als in der diesem Antrag beigefügten Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesen sind.

Ich/Wir erkläre..., daß weder der Antragsteller noch der Bauherr, noch der derzeitige Eigentümer des/der Baugrundstück... den Beschränkungen der Gesetze Nr. 52 und 53 der Militärregierung, der Allgemeinen Verfügung Nr. 10 und des Gesetzes Nr. 59 der Militärregierung unterliegen, und daß die vorstehend gemachten und die in den beigefügten, nachfolgend aufgeführten Anlagen enthaltenen Angaben nach meinem/unserem besten Wissen und Gewissen richtig sind.

, den

(Antragsteller)

Erklärung des Betreuers¹⁾

Wir verpflichten uns, dem Lande Nordrhein-Westfalen/der gegenüber

1. die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Land Nordrhein-Westfalen (WBB)“ vom 31. 3. 1954 (MBI. NW. S. 679) sowie die Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides zu beachten und die Landesdarlehen, Einrichtungszuschüsse und Beihilfen im Falle ihrer Bewilligung nur für das Bauvorhaben zu verwenden, für dessen Förderung sie beantragt und bewilligt worden sind;
2. mit dem Bauherrn den vorgeschriebenen Bauherren-Betreuer-Vertrag abzuschließen;
3. die Bewilligungsbehörde über alle zu unserer Kenntnis gelangenden, für die Förderung des Bauvorhabens rechtserheblichen Tatsachen zu unterrichten und im Rahmen der nach dem Bauherren-Betreuer-Vertrag bestehenden Vertretungsbefugnis alle Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, zu denen der Bauherr nach dem Bewilligungsbescheid und der Schuldurkunde verpflichtet ist;
4. jederzeit entsprechend § 8 Abs. 2 der Schuldurkunde der Bewilligungsbehörde und der darlehnsverwaltenden Stelle Auskunft zu erteilen und bei Beendigung oder Überleitung der Verwaltung entsprechend den Weisungen der Bewilligungsbehörde oder der darlehnsverwaltenden Stelle die erforderlichen Unterlagen herauszugeben und die evtl. aus der Verwaltung erlangten Rechte zu übertragen;
(nur bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen:)
5. den Ankaufs-/Heimstätten-Vertrag abzuschließen und die sich daraus ergebenden Rechte bei Vorliegen der Voraussetzungen geltend zu machen;
6. ein(e) durch Ausübung des Ankaufs- oder Heimfallrechts an uns zurückgefallene(s) Eigenheim/Kleinsiedlung nach Maßgabe der WBB und der Bestimmungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides weiterzugeben;
7. einem etwaigen dritten Berechtigten (Eigentümer bei Erbbaurechten) die Verpflichtungen zu Nr. 5 und 6 aufzuerlegen;
8. an uns gezahlte Zins- und Tilgungsbeträge für die Landesdarlehen zu den in der Schuldurkunde festgesetzten Terminen kostenfrei an die darlehnsverwaltende Stelle abzuführen;
9. Kleinsiedler zu betreuen und für ihre bestimmungsmäßige Schulung und Wirtschaftsberatung zu sorgen.

, den

(Betreuer)

Anlagen:

1. Baubeschreibung mit Vorprüfungsvermerk der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.
2. a) Ortsplan, aus dem die Lage des Baugeländes zu den hauptsächlichen Industrien sowie zu den Schulen, Kirchen, Verkehrsanlagen usw. ersichtlich ist⁶),
b) Lageplan (Bebauungsplan) — mit Nordpfeil, Höhenlinien, Nachbarbebauung und Geschoßzahlen —.
3. Bauzeichnungen i. M. 1 : 100 mit Vorprüfungsvermerk der zuständigen Baugenehmigungsbehörde (für jeden Wohnungstyp sind in sämtlichen Räumen die Grundfläche in qm sowie die Stellflächen für Möbel und Öfen — DIN 18011 — anzugeben).
4. Berechnung der Wohnfläche nach Räumen getrennt (ggf. auch der Wirtschaftsfläche bei Kleinsiedlungen bzw. der Nutzfläche gewerblicher Räume) — bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen auch getrennt nach Haupt- und Einliegerwohnung —.
5. Berechnung des umbauten Raumes (DIN 277).
6. Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Muster Anlage 2.
7. Nachweise über das Vorhandensein der Fremdmittel und der Eigenleistung.
8. Bescheinigung über die Höhe der Anliegerbeiträge.
9. Anerkennungsbescheid des Ausgleichsamtes gemäß § 300 LAG (sofern der Bauherr lastenausgleichsberechtigt ist und die bevorzugte Berücksichtigung bei der Vergabe von Landesdarlehen aus Mitteln der Wohnraumhilfe beantragt).
10. Siedlerliste⁷).
11. Bescheinigung der Stadt-/Kreis-/Amts-/Gemeindeverwaltung über das Vorliegen eines Kriegssachschadens⁸).
12. Letzter Einheitswertbescheid vor der Zerstörung⁹).
13. a) Unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift,
b) Abzeichnung der Flurkarte (Katasterhandzeichnung),
c) Auszug aus dem Liegenschaftsbuch.

Anmerkungen:

- ¹⁾ Nichtzutreffendes streichen bzw. nicht ausfüllen.
²⁾ Hier sind die für die Förderung mit Landesmitteln vorgesehenen Wohnungseinheiten entsprechend der Begriffsbestimmung zu Nr. 17 WBB einzusetzen.
³⁾ Bei Kleinsiedlungen sind hier die für die Ersteinrichtung der Siedlerstellen zu beantragenden Zuschüsse je Stelle und insgesamt einzusetzen.
⁴⁾ Bei Neubauten von der Stadt-/Kreisverwaltung auszufüllen, sonst unausgefüllt lassen.
⁵⁾ Falls das/die Grundstück(e) bereits länger als 3 Jahre im Eigentum/Erbbaurecht des Eigenheimers/Eigensiedlers oder dessen Familie steht(en), kann Verzicht auf diese Sicherungen beantragt werden.
⁶⁾ Der Ortsplan ist nur bei größeren Wohnsiedlungen beizufügen.
⁷⁾ Nur bei Kleinsiedlungen.
⁸⁾ Nur bei Wiederaufbau und Wiederherstellung.

Wirtschaftlichkeitsberechnung

1. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

1.1. Bauherr

Betreuer / Beauftragter

1.2. Baugrundstück

1.21 Lage
 (Ort) (Straße)

1.22 Grundbuch — Erbbaugrundbuch — Wohnungsgrundbuch

von Gemarkung

Band Blatt Flur Flurstück (Parzelle)

1.23 Das Baugrundstück ist — noch nicht — Eigentum des Bauherrn

1.24 Ein Erbbaurecht — ist — wird — bestellt bis

Grundstückseigentümer ist

1.3. Bauvorhaben

1.31 Neubau — Wiederaufbau — Wiederherstellung — Umbau — Ausbau — Erweiterung

1.32 Art: Wohngrundstück — Gemischt genutztes Grundstück — Geschäftsgrundstück

1.33 Umfang:

..... Ein- Zweifamilienhaus(er) mit Vollgeschossen mit % ausgeb. Dachgeschoß

..... Mehrfamilienhaus(er) mit Vollgeschossen mit % ausgeb. Dachgeschoß

..... Kleinsiedlung(en) mit Vollgeschossen mit % ausgeb. Dachgeschoß

1.34 Anzahl der zu schaffenden Wohnungen bzw. Räume:

Lfd. Nr.	Zahl der gleichart. Wohnungen	Zahl der Räume je Wohnung (Wohn- u. Schlafz. u. Küche)	Wohnfläche			Bemerkungen
			je Wohnung gesamt (einschl. Nebenräume) qm	davon Küche qm	der gleichartigen Wohnungen zusammen qm	
Beispiel	5	4	60	10	300	
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
Summe				Summe		

1.35 Art und Anzahl der zu schaffenden sonstigen Räume:

Lfd. Nr.	Art	Zahl	Nutzfläche zusammen qm	Bemerkungen
Summe			Summe	

1.36 Sonstige die Wirtschaftlichkeitsberechnung beeinflussende Angaben (soweit sie nicht in der besonderen Baubeschreibung erwähnt sind):

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

Nur bei Wiederherstellung — Ausbau — Erweiterung — auszufüllen!

1.37 Anzahl der vorhandenen Wohnungen bzw. Räume:

Lfd. Nr.	Zahl der gleichart. Wohnungen	Zahl der Räume je Wohnung (Wohn- u. Schlafz. u. Küche)	Wohnfläche			Bemerkungen
			je Wohnung gesamt (einschl. Nebenräume) qm	davon Küche qm	der gleichartigen Wohnungen zusammen qm	
Summe				Summe		

1.38 Art und Anzahl der sonstigen vorhandenen Räume:

Lfd. Nr.	Art	Zahl	Nutzfläche zusammen qm	Bemerkungen
Summe			Summe	

1.39 Sonstige die Wirtschaftlichkeitsberechnung beeinflussende Angaben (soweit sie nicht in der besonderen Baubeschreibung erwähnt sind):

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

2. Berechnung der Gesamtherstellungskosten (nach DIN 276)

3. Finanzierungsplan**3.1. Fremdmittel (einschließlich Landesdarlehen)**

Lfd. Nr.	Darlehnsgeber — Bezeichnung des Darlehens	Betrag (Nennbetrag) DM	Betrag (Nennbetrag) DM	Nur von der Bewilligungs- behörde auszufüllen
3.11 Dinglich gesicherte Fremdmittel: (In der Reihenfolge des Grundbuchranges)				
a) Zinssatz. v.H. Tilgung. v.H. Auszahlungskurs. v.H.				
b) Zinssatz. v.H. Tilgung. v.H. Auszahlungskurs. v.H.				
c) Zinssatz. v.H. Tilgung. v.H. Auszahlungskurs. v.H.				
d) Zinssatz. v.H. Tilgung. v.H. Auszahlungskurs. v.H.				
e) Zinssatz. v.H. Tilgung. v.H. Auszahlungskurs. v.H.				
3.12 Dinglich nicht gesicherte Fremdmittel				
a) Zinssatz. v.H. Tilgung. v.H.				
) Zinssatz. v.H. Tilgung. v.H.				
c) Zinsatz. v.H. Tilgung. v.H.				
3.2. Baukostenzuschüsse:				
Zuschußgeber — Bezeichnung des Zuschusses				
a)				
b)				
c)				
3.3. Eigenleistungen				
3.31 Verzinsliche Eigenleistung:				
a) Barmittel				
b) Wert sonstiger beigebrachter Gegenstände (Baumaterial, Geräte usw.)				
c) Wert der Selbst- und Nachbarhilfe				
d) Grundstückswert, soweit bezahlt (bei Wiederaufbau-Wiederherstellung nicht ausfüllen)				
e) Herstellungswert der verwendeten Gebäudeteile bei Um- und Ausbau (nur bei Wiederaufbau-Wiederherstellung ausfüllen)				
f) Wert der / des bereits durchgeführten Teilwiederaufbaues / Teilwiederherstellung				
g) Anteil der Alteigenleistung im Bodenwert und im Gebäuderestwert Verzinsliche Eigenleistung				
3.32 Unverzinslicher Gebäuderestwert als Ausgleichsposten				
Gesamtbetrag der Finanzierungsmittel (3.1—2+3.31+3.32)				
Zur Deckung der Kosten für gewerbliche Räume bzw. Gebäudeteile sind die aufgeführten Finanzierungsmittel wie folgt bestimmt:				
a) Betrag bzw. Teilbetrag aus Pos. 3.				
b) Betrag bzw. Teilbetrag aus Pos. 3.				
c) Betrag bzw. Teilbetrag aus Pos. 3.				
d) Betrag bzw. Teilbetrag aus Pos. 3.				
e) Betrag bzw. Teilbetrag aus Pos. 3.				
f) Betrag bzw. Teilbetrag aus Pos. 3.				
Summe				

(vgl. Kosten für gewerbliche Räume bzw. Gebäudeteile unter 2)

4. Aufwendungen

4.1 Kapitalkosten

4.11 Fremdmittel-Zinsen:

a) Darlehen 3.11 a)	.....	.....	.....
b) Darlehen 3.11 b)	-	.....	.....
c) Darlehen 3.11 c)	.....	.....	.....
d) Darlehen 3.11 d)	.....	.....	.....
e) Darlehen 3.11 e)	.....	.....	.....
f) Darlehen 3.12 a)	.....	.....	.....
g) Darlehen 3.12 b)	.....	.....	.....
h) Darlehen 3.12 c)	.....	.....	.....

Tilgung:

4.12 Eigenleistung-Zinsen (3.31)

..... v. H. von DM = DM

4.13 Sonstige Kapitalkosten (Erbbauzinsen je qm DM)

4.2 Bewirtschaftungskosten

4.21 Abschreibung

Baukosten abzügl. Baukostenzuschüsse = abschreibungsfähige Kosten DM
(Baukosten)

davon v. H. Abschreibung auf DM . . .

4.22 Verwaltungskosten

Wohnungen (Einheiten) je WE DM

4.23 Betriebskosten

- a) Grundsteuer
 - b) Straßenreinigung
 - c) Müllabfuhr
 - d) Entwässerung
 - e) Schornstein- (Kamin-) Reinigung
 - f) Wasserversorgung
 - g) Hausreinigung
 - h) Beleuchtung
 - i) Gartenpflege
 - j) Sach- und Haftpflichtversicherung
 - k) Hauswart
 - l) Betrieb der Heizung
 - m) Betrieb des Fahrstuhls
 - n) Warmwasserversorgung

Summer

4.24 Instandhaltungskosten

..... qm Wohnfläche, je qm DM

..... qm gewerbL. gen. Fläche je qm DM
(Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter — nicht — übernommen)

4.25 Mietausfallwagnis

v. H. der Jahresmiete

4.3 Sonderkosten

4.31 Anerkannte Sondertilg

4.32 Hypothekengewinnabgabe

1991-1992 - 8

Summe der Aufwendungen.

Nur von den
Bewilligungs-
behörden
auszufüllen

5. Erträge**5.1 Mieterträge der neugeschaffenen Wohnungen**

Nur von der
Bewilligungsbehörde
auszufüllen

	Anzahl der Zimmer	Wohn- fläche insges. qm	M i e t e			jährlich DM
			je qm monatlich DM	monatlich DM	jährlich DM	
Erdgeschoß	links					
	Mitte					
	rechts					
1. Obergeschoß	links					
	Mitte					
	rechts					
2. Obergeschoß	links					
	Mitte					
	rechts					
3. Obergeschoß	links					
	Mitte					
	rechts					
4. Obergeschoß	links					
	Mitte					
	rechts					
5. Obergeschoß	links					
	Mitte					
	rechts					
Vom Eigentümer genutzte Wohnung im Geschoß						
Summe						

Durchschnittlicher Mietbetrag monatlich DM

5.2 Miet- (Pacht-) Erträge aus neugeschaffenen sonstigen Räumen:

	Anzahl der Räume	Fläche qm	Miete — Pacht			jährlich DM
			je qm monatlich DM	monatlich DM	jährlich DM	
Summe						

Nur bei Wiederherstellung — Umbau — Ausbau — Erweiterung ausfüllen!

5.3 Mieterträge der vorhandenen Wohnungen

	Anzahl der Zimmer	Wohn- fläche insgesamt qm	M i e t e			jährlich DM
			je qm monatlich DM	monatlich DM	jährlich DM	
Summe						

5.4 Miet- (Pacht-) Erträge aus vorhandenen sonstigen Räumen

Anzahl der Räume	Fläche qm	Miete — Pacht			
		je qm monatl. DM	monatl. DM	jährl. DM	jährl. DM

5.5 Sonstige Miet- (Pacht-) Einnahmen

5.6 Umlagen, Vergütungen, Zuschläge gem. § 11 Abs. 3 MVO

5.7 Zusammenstellung der Erträge:

- a) Mieterträge aus neugeschaffenen Wohnungen (5.1)
 - b) Miet- (Pacht-) Erträge aus neugeschaffenen sonstigen Räumen (5.2)
 - c) Mieterträge aus vorhandenen Wohnungen (5.3)
 - d) Miet- (Pacht-) Erträge aus vorhandenen sonstigen Räumen (5.4)
 - e) Sonstige Miet- (Pacht-) Einnahmen
 - f) Umlagen, Vergütungen, Zuschläge

Summe der Erträge

6. Gegenüberstellung der Aufwendungen und Erträge

Summe der Aufwendungen (4.): DM

Summe der Erträge (5.): DM

Mithin Mehrertrag/Minderertrag: DM

..... DM
..... DM
..... DM

Antrag auf Stundung / Erlaß der Zinsen für das Landesdarlehen

Auf Grund vorstehender Wirtschaftlichkeitsberechnung sind für das Landesdarlehen jährlich Zinsleistungen in Höhe von DM zu erbringen.

Nach Abzug des Minderertrages von DM

verbleibt für die Verzinsung des Landesdarlehens ein Betrag von DM

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

$\frac{Z \times 100}{D} *) =$ DM

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

*) Z = Jahreszinsleistung bei Verzinsung mit 4,5 v.H. abzgl. Fehlbetrag

D = Höhe des Landesdarlehens.

Nur von der Bewilligungsbehörde auszufüllen	
.....	DM

, den

(Unterschrift des Bauherrn / Betreuers / Beauftragten)

Geprüft und festgestellt:

den

(Bewilligungsbehörde)

(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

Anlage 3

Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Allgemeines:

(1) Den Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung liegen die Vorschriften der Berechnungsverordnung (BVO) und der Mietenverordnung (MVO) zugrunde. Sie sind Bestandteil der Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WBB) vom 31. März 1954.

(2) Gegenstand der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist die Wirtschaftseinheit. Wirtschaftseinheit ist das Gebäude, das den neugeschaffenen Wohnraum (§ 2 Abs. 1 BVO) enthält, nebst etwa dazugehörigen Nebengebäuden, Anlagen, Einrichtungen und das Baugrundstück. Das Baugrundstück besteht aus den überbauten und den dazugehörigen Flächen, soweit diese einen angemessenen Umfang nicht überschreiten (§ 3 Abs. 4 BVO).

(3) Bei Dachgeschoßausbau oder Erweiterung ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur für den neu zu schaffenden Wohnraum aufzustellen (vgl. hierfür § 3 Abs. 5 BVO).

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

(5) Eine Mehrzahl von Gebäuden kann zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt werden, wenn die Gebäude demselben Eigentümer gehören, im örtlichen Zusammenhang stehen und ihrer Errichtung ein einheitlicher Finanzierungsplan zugrunde liegt (§ 3 BVO). Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude, die teils zerstört oder beschädigt, teils unbeschädigt sind, so ist im Falle des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung jedes Gebäude als besondere Wirtschaftseinheit anzusehen, wenn eine Herabsetzung der Abgabeschuld der Hypothekengewinnabgabe gemäß § 104 LAG nicht in Betracht kommt. Kommt jedoch eine Herabsetzung der Abgabeschuld in Betracht, so können die wiederaufzubauenden oder wiederherzustellenden Gebäude zusammen mit den erhalten gebliebenen Gebäuden zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt werden, es sei denn, die Wirtschaftlichkeit der wiederaufzubauenden/wiederherzustellenden Gebäude würde durch die schlechte Ertragslage der erhalten gebliebenen Gebäude nachteilig beeinflußt werden.

(6) Die Bezifferung der nachstehenden Erläuterungen entspricht der Bezifferung in der Wirtschaftlichkeitsberechnung.

(7) Reicht bei größeren Bauvorhaben der im Muster der Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgesehene Platz zur Ausfüllung nicht aus, so sind besondere Einlegebücher einzufügen.

Zu Abschnitt 1 „Grundstücks- und Gebäudebeschreibung“.**Zu 1.31:**

(1) Neubau ist in der Regel die Errichtung eines Gebäudes auf bisher unbebautem Grund und Boden.

(2) Wiederaufbau ist der Aufbau eines zerstörten Gebäudes. Ein Gebäude gilt im Zweifel als zerstört, wenn oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 2 Abs. 2 BVO).

(3) Wiederherstellung ist die Schaffung von Wohnraum durch Instandsetzung eines beschädigten Gebäudes, in dem oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer Raum vorhanden ist (§ 2 Abs. 3 BVO).

(4) Ausbau ist die Schaffung von Wohnraum durch Ausbau von Dachgeschossen, ferner durch Umwandlung von bisher anderen Zwecken dienenden Räumen in Wohnräumen, falls hierzu ein wesentlicher Bauaufwand erforderlich ist (§ 2 Abs. 4 BVO).

(5) Erweiterung ist die Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung oder Anbau (§ 2 Abs. 5 BVO).

Zu 1.34:

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume (Wohn- und Schlafräume, Wohnküchen oder Kochküchen und Nebenräume), die ausschließlich zu der Wohnung gehören. Nebenräume sind z. B. Vorräume, Flure, Dielen, Aborten, Waschräume, Balkon, jedoch z. B. nicht Keller-, Boden- und Trockenräume sowie Waschküchen usw. (vgl. § 25 BVO).

(2) Im übrigen ist der Berechnung der Wohnfläche die Berechnungsverordnung und der RdErl. des Ministers für Wiederaufbau vom 20. 1. 1951 (MBI. NW. S. 271) betr. Wohnflächenberechnung im sozialen Wohnungsbau zugrunde zu legen.

Zu 1.35:

Hier sind die zu gewerblichen oder anderen Zwecken zu nutzenden Räume oder Gebäudeteile sowie die Nebengebäude aufzuführen. Als Nebengebäude gelten solche Gebäude oder Gebäudeteile, die in Beziehung zu den Wohngebäuden stehen (z. B. Kleintierställe mit oder ohne Wirtschaftsraum, gemeinschaftliche Waschhäuser, Garagen), sofern sie als selbständige Baukörper errichtet oder als Anbau an das Hauptgebäude angegliedert sind. Sie sind besonders zu bezeichnen.

Zu Abschnitt 2 „Berechnung der Gesamtherstellungskosten“.

(1) Gesamtherstellungskosten sind die Kosten, die mit der Errichtung des Gebäudes zusammenhängen und einmalig entstehen. Sie gliedern sich in „Kosten des Baugrundstücks“ und „Baukosten“.

(2) Wird die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur für einen Teil der Wirtschaftseinheit aufgestellt und sind die auf diesen Teil entfallenden Gesamtherstellungskosten nicht gesondert feststellbar, so sind die Gesamtherstellungskosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche aufzuteilen. Umfaßt die Wirtschaftseinheit auch Gewerberaum, so sind die Gesamtherstellungskosten für den Gewerberaum nach dem Verhältnis des umbauten Raumes des Wohn- und des Gewerberaumes aufzuteilen, wobei die auf den Wohnraum entfallenden anteiligen Kosten des Baugrundstücks jedoch 15 v. H. der Baukosten für diesen Wohnraum nicht übersteigen dürfen. Kosten oder Mehrkosten, die nur für den Gewerberaum oder nur durch den sonstigen Wohn- oder Gewerberaum, der nicht Gegenstand der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist, entstehen, dürfen nur diesem zugerechnet werden (§ 6 BVO).

Zu 2.11:

(1) Wert des Baugrundstücks ist der derzeitige Wert des Grundstücks (ohne Gebäudereste), der sich aus seiner Größe, Lage und Bebauungsfähigkeit ergibt, bei Erwerb nach dem 20. Juni 1948 jedoch höchstens der im Kaufvertrag vereinbarte Preis. In Zweifelsfällen ist der Bodenwert an Hand vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Umfaßt der vereinbarte Kaufpreis zugleich auch das Entgelt für vorhandene Gebäudereste, so ist der Kaufpreis in ein Entgelt für das Baugrundstück und den Gebäuderest aufzuteilen. Die Bebauungsfähigkeit richtet sich nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften und den örtlichen Bebauungsplänen der Gemeinden. Diese können in kriegszerstörten Stadtgebieten von der früheren Bebauung abweichende Verhältnisse schaffen und einem von dem früheren Bauwert abweichenden derzeitigen Wert des Grundstücks bedingen.

(2) Bei Erbbaurechten ist kein Bodenwert anzusetzen.

(3) Bei Dachgeschoßausbau oder bei Erweiterung bestehender Gebäude durch Aufstockung dürfen Kosten des Baugrundstücks nicht angesetzt werden. Bei Erweiterung bestehender Gebäude durch Anbau dürfen Kosten des Baugrundstücks nur angesetzt werden, wenn das Grundstück hierfür neu erworben wurde (§ 10 BVO).

(4) Wird Wohnraum durch Ausbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die bisher anderen Zwecken dienten, neu geschaffen, so kann unter den Kosten des Baugrundstücks der bisherige Bodenwert, höchstens jedoch der Bodenwert vergleichbarer Grundstücke für Wohngebäude, angesetzt werden (§ 11 Satz 3 BVO).

Zu 2.12:

Erwerbskosten (Grundstücksnebenkosten) sind alle durch den Erwerb des Grundstücks neben dem Kaufpreis entstehenden Kosten, wie Gerichts-, Notar-, Maklergebühren, Steuern und Vermessungskosten, sowie die Kosten der Bodenuntersuchung zur Beurteilung des Grundstückswertes. Im Falle des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung sind diese Kosten nur anzusetzen, wenn sie nach der Zerstörung oder Beschädigung des Grundstücks entstanden sind. In Reichsmark aufgewendete Beträge sind im Verhältnis 10 RM zu 1 DM umzustellen. Auf § 34 des Reichsheimstätten-Gesetzes und § 20 der 3. Notverordnung betreffend Gebührenbefreiung wird ausdrücklich hingewiesen.

Zu 2.13:

Erschließungskosten sind die Kosten, die notwendig sind, um das Grundstück baureif zu machen. Im Falle des Wiederaufbaus und der Wiederherstellung sowie des Ausbaus und der Erweiterung sind Erschließungskosten nicht anzusetzen. Kosten der Entrümmerung sind nur insoweit anzusetzen, als sie dem Grundstückseigentümer entstanden sind. Etwaige Entschädigungen aus öffentlichen Mitteln sind hierbei in Abzug zu bringen.

Zu 2.2:

(1) Wird bei Wiederherstellung die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur für einen Teil der Wirtschaftseinheit aufgestellt, so dürfen als Baukosten nur die für diesen Teil aufgewendeten Kosten der wiederhergestellten Gebäudeteile (Wiederherstellungskosten) angesetzt werden; ein Wert für wiederverwendete Gebäudereste ist nicht anzusetzen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BVO).

(2) Bei Erweiterung oder Dachgeschoßausbau dürfen als Baukosten nur die für diesen Teil aufgewendeten Kosten angesetzt werden; ein Wert für verwendete Gebäudeteile ist nicht anzusetzen (§ 10 Satz 1 BVO).

Zu 2.21:

(1) Kosten der Gebäude sind die neu entstehenden reinen Baukosten. Zur Berechnung des umbauten Raumes ist das DIN-Blatt 277 (Ausgabe November 1950) anzuwenden (§ 6 Abs. 2 BVO). Der gesamte umbaute Raum und die Kosten je cbm sind gegebenenfalls aufzugliedern in cbm-Raum und Kosten für Wohngebäude, Wirtschafts- und Nebengebäude und für gewerblich genutzte Gebäudeteile.

(2) Besonders zu berechnende Bauausführungen und Bauteile sind nur anzusetzen, wenn ihre Kosten im Preis für den cbm umbauten Raum nicht erfaßt sind.

Zu 2.221:

(1) Der Wert der erhalten gebliebenen, verwendbaren Gebäudeteile (Gebäuaderestwert) ist beim Wiederaufbau oder bei der Wiederherstellung in der Regel aus dem letzten Einheitswert 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. Der ermittelte Wert ist dem Schadensgrad entsprechend herabzusetzen. Beim Erwerb von Grundstücken mit Gebäuderesten nach dem 20. Juni 1948 darf jedoch für den Bodenwert und den Gebäudebestwert zusammen höchstens der vereinbarte Kaufpreis angesetzt werden.

(2) Bei Gebäuderesten auf landwirtschaftlichen Grundstücken (Einheitswert A) ist der Wert der wiederverwendeten Gebäudeteile aus den früheren Baukosten des Gebäudes abzüglich einer Abschreibung von 1 v. H. jährlich bis zur Zerstörung zu ermitteln. Der hieraus ermittelte Wert ist dem Schadensgrad entsprechend herabzusetzen.

(3) Bei der Ermittlung des Schadensgrades ist die Festsetzung der Bewilligungsbehörde zugrunde zu legen. Der Schadensgrad ist nach der beigefügten Tabelle (Anlage 8) über die „Begriffsbestimmung der Schadensgrade bei Kriegsschäden an Wohngebäuden“ zu ermitteln.

Zu 2.222:

Wurde das zerstörte oder beschädigte Gebäude schon zum Teil wieder aufgebaut, so können die für den Teilaufbau aufgewendeten nachgewiesenen Kosten, höchstens jedoch die mit den heutigen Kosten vergleichbaren Baukosten, angesetzt werden.

Zu 2.223:

Bei Ausbau von bisher anderen Zwecken 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 Gebäude teile zur Zeit ihrer Errichtung hätte aufgewendet werden müssen, wenn damals ein Wohngebäude errichtet worden wäre. Die bisherige Zweckbestimmung ist nicht zu berücksichtigen (§ 11 BVO).

Zu 2.23:

Hierzu gehören u. a. Anschlüsse an das öffentliche Versorgungs- und Entwässerungsnetz, Herstellung von Brunnen, Sickergruben, Abortgruben, Einfriedigungen, Hof- und

Wegebefestigungen auf dem Baugrundstück, Kinderspielanlagen (vgl. DIN 276 B II a) und b) sowie DIN 283 Ziff. 3.32). Sie dürfen im Falle des Wiederaufbaus, der Wiederherstellung, des Ausbaus und der Erweiterung nur angesetzt werden, soweit sie neu entstehen.

Zu 2.241:

Architektenleistungen sind die Planung, Fertigung der Bauvorlagen, Bauausschreibung, Bauleitung, Bauführung, Bauabrechnung usw.. Die Kosten für Architektenleistungen sind auch dann anzusetzen, wenn sie von einem Betreuer/Träger durchgeführt werden (vgl. DIN 276 III a).

Wird die technische und finanzielle Betreuung von einem fachkundigen Privatarchitekten übernommen, so sind die Kosten für die Architektenleistungen in angemessener Höhe getrennt von den Kosten für die finanzielle Betreuungsleistung anzusetzen.

Zu 2.242:

Verwaltungsleistungen sind die dem Bauherrn durch den Bau unmittelbar oder mittelbar verursachten besonderen und allgemeinen Verwaltungsarbeiten einschließlich der Gebühren bei Ausgabe von Heimstätten, Eigentumsübertragung bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen. Hierzu gehören auch die Gebühren für Betreuer oder Beauftragte. Soweit Gemeinden/Gemeindeverbände als Träger oder Betreuer auftreten, kommt höchstens die Erstattung tatsächlich entstandener barer Auslagen in Betracht.

Ein Ansatz zusammengefaßter Kosten für Architekten- und Verwaltungsleistungen (Regiekosten) ist nicht zulässig.

Zu 2.243:

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

Zu 2.244:

Hier kommen alle einmaligen Geldbeschaffungskosten in Betracht, wie Disagio, Bürgschafts- und Hypothekenmaklergebühren.

Zu 2.245:

Bauzinsen, Zinsen für Bauzwischenkredite. Eine Verzinsung der vom Bauherrn während der Bauzeit zur Zwischenfinanzierung bereitgestellten eigenen Mittel darf höchstens mit dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken angesetzt werden.

Zu 2.246:

Kosten der Bauversicherung während der Bauzeit und dgl.

Zu 2.25:

Insbesondere die Kosten einer Fahrstuhlanlage.

Zu 2.26:

Kosten für Asch- und Müllkästen, Feuerlöschgeräte u. ä. Bei Kleinsiedlungen die Kosten für die Ersteinrichtung der Siedlerstelle.

Zu Abschnitt 3 „Finanzierungsplan“.

Der Gesamtbetrag der Finanzierungsmittel muß den gleichen Betrag ergeben, wie die unter Abschnitt 2 ausgewiesenen Gesamtherstellungskosten.

Zu 3.1:

(1) Fremdmittel sind Darlehen (auch Landesdarlehen), gestundete Restkaufgelder, gestundete öffentliche Lasten, kapitalisierte Beträge wiederkehrender Leistungen, namentlich von Rentenschulden, jedoch nur, soweit sie zur Deckung der Gesamtherstellungskosten dienen. Grundpfandrechte Dritter zur Sicherung von Darlehen, die nicht für die Dekkung der Gesamtherstellungskosten verwendet worden sind, sind hier nicht aufzuführen. Als Fremdmittel gelten auch die auf dem Grundstück ruhenden umgestellten Grundpfandrechte, nicht dagegen die auf Grund des Lastenausgleichsgesetzes entstandene Hypothekengewinnabgabe. Soweit bei Ausbau oder Erweiterung der Herstellungswert verwendeter Gebäude teile sowie der Wert des Baugrundstücks angesetzt werden, können bestehende Belastungen einschließlich der Hypothekengewinnabgabe aufgeführt werden, wenn sie die Summe der erwähnten Werte nicht überschreiten, und soweit sie nicht als Eigenleistung angesetzt sind.

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

Zu 3.2:

Baukostenzuschüsse sind nicht rückzahlbare Zuwendungen und unentgeltliche Sach- und Arbeitsleistungen Dritter. Hierzu gehören auch die Einrichtungszuschüsse bei Kleinsiedlungen.

Zu 3.3:

Eigenleistungen sind die vom Bauherrn erbrachten Leistungen, wie Barmittel, der Wert der Selbsthilfe und sonstige Leistungen (§ 15 Abs. 1 BVO). Ist der Bauherr Bauspacher, so gilt das bei der Bausparkasse aus eigenen Mitteln angesparte Guthaben (Ansparleistung) im Zeitpunkt der Zuteilung als echte Bareigenleistung. Die Hypothekendarlehen auf Grund von Bau- oder Wohnsparkverträgen sind Fremdmittel.

Zu 3.31g:

(1) Der verzinsliche Anteil der Alteigenleistung im Bodenwert und im Gebäuderestwert (2.221) ist in der Regel wie folgt zu ermitteln:

- a) Gebäuderestwert vor dem Schadensfall (gleicher Wert wie bei der Gebäuderestwertermittlung Nr. 2.221 zugrunde gelegt, jedoch nicht um den Schadensgrad gekürzt) RM
- zuzüglich Bodenwert (2.11) RM
- Summe: RM
- b) abzüglich der am 20. Juni 1948 auf dem Grundstück ruhenden Belastungen — Restkapital — RM
- c) Ergebnis: Frühere Eigenleistung im Bodenwert und im Gebäuderestwert. RM
- d) Kürzung um den Schadensgrad RM

Ergebnis:

Verzinsliche Eigenleistung

- e) im Bodenwert DM
- f) im Gebäuderestwert DM

(2) Mindestens ist jedoch der Bodenwert als verzinsliche Eigenleistung anzusetzen.

(3) Ist das Baugrundstück mit Gebäuderesten nach dem 20. 6. 1948 auf Grund eines Kaufvertrages erworben und ist die im Boden- und Gebäuderestwert liegende, nach vorstehendem Abs. 1 berechnete verzinsliche Eigenleistung höher als der tatsächlich vereinbarte Kaufpreis, so ist nur dieser anzusetzen.

Zu 3.32:

Der unverzinsliche Gebäuderestwert als Ausgleichsposten ist wie folgt zu errechnen:

- a) Gebäuderestwert (Nr. 2.221) DM
- b) Abzüglich verzinsliche Eigenleistung im Gebäuderestwert (Nr. 3.31 g Abs. f) DM
- c) Abzüglich der auf dem Grundstück ruhenden und als Fremdmittel angesetzten Belastungen — Restkapital — (umgestellte Rechte Dritter, soweit als Fremdmittel berücksichtigt) DM

Ergebnis:

Unverzinslicher Gebäuderestwert DM

(2) Werden auf dem Baugrundstück lastende umgestellte Rechte Dritter abgelöst, so sind an ihrer Stelle unter c) eigene Barmittel oder neu aufgenommene Fremdmittel insoweit anzusetzen, als sie zur Ablösung der alten Belastungen verwendet wurden.

(3) Übersteigt der unter b) und c) angesetzte Wert den verzinslichen Gebäuderestwert, so ist die gesamte verzinsliche Eigenleistung entsprechend zu mindern.

Zu Abschnitt 4 „Aufwendungen“.**Zu 4.1:**

(1) Kapitalkosten sind die sich aus der Inanspruchnahme der im Finanzierungsplan ausgewiesenen Mittel nachhaltig ergebenden Kosten, insbesondere die Zinsen der Fremdmittel, laufende Kosten, die aus Bürgschaften für Fremdmittel entstehen, Zinsen für gestundete öffentliche Lasten des Grundstücks, Erbbauzinsen, sonstige wiederkehrende Leistungen, Zinsen für Eigenleistungen.

(2) 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.

(3) Tilgungsbeträge sind keine Kapitalkosten. Sie sind grundsätzlich aus dem als Abschreibung angesetzten Betrage zu decken, sofern sie nicht als anerkannte Sondertilgung (Nr. 4.31) berücksichtigt werden können.

(4) Die Tilgungsbeträge sind zum Vergleich mit der Abschreibung nur nachrichtlich einzusetzen, und zwar mit dem Betrage, der sich aus den vertraglich vereinbarten Tilgungssätzen ergibt.

(5) Ein Ansatz von Kapitalkosten für Baukostenzuschüsse oder andere nicht rückzahlbare Zuwendungen Dritter, die zur Deckung der Gesamtherstellungskosten dienen, ist unzulässig.

Zu 4.2:

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

Zu 4.21:

(1) Der Abschreibung sind die Baukosten (2.21 bis 2.26), bei Erbbaurechten die Gesamtherstellungskosten, zugrunde zu legen. Von den Baukosten sind die Baukostenzuschüsse ausnahmslos abzusetzen. Die Abschreibung soll 1 v. H. der hier nach ermittelten Baukosten nicht übersteigen.

(2) Im übrigen braucht die Abschreibung bei Aufnahme von Tilgungsdarlehen nur bis 0,5 v. H. als zunehmende Abschreibung anerkannt werden. Geschieht dies, so muß sie jedoch ausreichen, um die für die Tilgung erforderlichen Beträge aufzubringen.

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

Zu 4.22:

(1) 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.

(2) 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 Auflösung nur 25,— DM, nach der Auflösung nur 18,— DM jährlich anerkannt zu werden. Solange ein Inkasso der Zins- und Tilgungsbeträge für die Landesdarlehen nicht erfolgt, ermäßigt sich diese Gebühr auf 6,— DM jährlich.

Zu 4.23:

Die anzusetzende Grundsteuer und die anzusetzenden gemeindlichen Gebühren sind ihrer Höhe nach von der Gemeinde auf ihre Richtigkeit zu bestätigen. Falls höhere als für das unbebaute Grundstück zu entrichtende Grundsteuer in Ansatz gebracht wird, ist darzutun, warum kein Erlaß gemäß § 7 WoBauG eintritt.

Zu 4.24:

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 1,35 bis höchstens 1,85 DM je Quadratmeter, bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen, bei denen der Inhaber die Instandsetzung größtenteils selbst vornehmen kann, mit 1,— DM bis höchstens 1,40 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr anzusetzen.

Zu 4.25:

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, so kommt der Ansatz eines Mietausfallwagnisses nicht in Betracht. Für von Eigentümern selbst bewohnte Wohnungen darf ein Ausfallwagnis nicht eingesetzt werden.

Zu 4.31:

Der Betrag einer anerkannten Sondertilgung ist nach Nr. 55 Abs. 3 und 4 WBB zu berechnen.

Zu Abschnitt 5 „Erträge“.

Erträge sind die tatsächlich zu erwartenden Einnahmen aus Mieten, Pachten und Vergütungen. Als Ertrag gilt auch der Mietwert von Wohnraum, der vom Eigentümer selbst genutzt wird, auf Grund eines anderen Rechtsverhältnisses als eines Mietverhältnisses überlassen wird oder nicht vermietet ist.

Zu 5.2 und 5.4:

Als Erträge der gewerblich genutzten Räume sind im Falle der Vermietung oder Verpachtung die tatsächlichen oder zu erwartenden Einnahmen aus Mieten oder Pachten, Umlagen und Vergütungen, im Falle der Eigennutzung, die Beträge einzusetzen, 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.

Zu 5.6:

(1) In den festgesetzten durchschnittlichen Mietbeträgen/Mietwerten für die Wohnungen sind nicht enthalten und können daher neben der Miete gesondert erhoben werden:

- Umlagen für den Betrieb von Sammelheizung, Warmwasserversorgung, Fahrstuhlanlage,
 - 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),
 - 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), soweit diese Nebenleistungen nicht bei der Festsetzung des durchschnittlichen Mietbetrages im Rahmen der nach Nr. 32 Abs. 4 WBB zugelassenen Überschreitung des Mietrichtsatzes berücksichtigt worden sind,
 - ein Zuschlag für besondere Abnutzung bei zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzten Wohnräumen im Sinne des § 7 Abs. 3 WoBauG.
- (2) Soweit in der Ertragsberechnung für Umlagen im Sinne von Abs. 1 Buchstabe a (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 MVO) Beträge eingesetzt werden, erhöhen sich naturgemäß auch in gleicher Weise die Betriebskosten.

Schlußbemerkung:

Der Vermieter, der öffentlich geförderte soziale Wohnungsbauten 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.

Anlage 4 A

(Bewilligungsbehörde)

, den

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 Landesdarlehen 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.

Im Auftrage:

(D. S.)

.....
(Unterschrift)

Anlage 4 B

(Bewilligungsbehörde)

An

in

Bewilligungsbescheid Nr.

(Bauaufsichtliche Vorprüfnummer:)

evtl. Bauschein Nr. Az.:

A. Nach Maßgabe der¹⁾

„Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WBB)“ vom 31. März 1954 (MBI. NW. S. 679)

werden Ihnen auf Grund Ihres Antrages vom für die Errichtung von¹⁾..... Eigenheimen ohne Einliegerwohnungen¹⁾..... Eigenheimen mit Einliegerwohnungen¹⁾..... Eigenheimen mit zweiten Wohnungen (nicht Einliegerwohnungen)¹⁾..... Kauf-/Vorratseigenheimen¹⁾..... Kleinsiedlungen ohne Einliegerwohnungen¹⁾..... Kleinsiedlungen mit Einliegerwohnungen¹⁾..... Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums/eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts überlassen werden sollen¹⁾..... Genossenschaftswohnungen in Gebäuden¹⁾..... Mietwohnungen in Gebäuden, davon Einfamilienhäuser¹⁾..... Wohnheimen mit Heimplätzen¹⁾

davon sind Wohnungen Betriebs-Werkwohnungen im Sinne der Nr. 48 WBB (§ 39 WoBauG).

durch — Neubau/Wiederaufbau/Wiederherstellung/Ausbau/Erweiterung¹⁾ — bewilligt:**B. I. Ein Landesdarlehen für die nachstellige Finanzierung des im Antrag bezeichneten Bauvorhabens, und zwar für:**

WE ²⁾ je	DM =	DM . . .
WE ²⁾ je	DM =	DM . . .
WE ²⁾ je	DM =	DM . . .
AE ²⁾ je	DM =	DM . . .

insgesamt DM

Verbuchungsstelle	
Abschnitt	Position
.....
.....
.....

(in Worten: Deutsche Mark)

und Landeszuschüsse zu den Einrichtungskosten von Kleinsiedlungen³⁾

für Stellen je DM = DM

.....
-------	-------

Das bewilligte Landesdarlehen ist¹⁾— vom ersten Tage des auf den Bezug der geförderten Wohnungen folgenden Kalendervierteljahres, — wenn sich der Bezug der Wohnungen aus von dem Bauherrn zu vertretenden Gründen verzögert, spätestens vom ersten Tage des Kalendervierteljahres an, das auf den festgesetzten Fertigstellungstermin folgt — vorläufig — endgültig — mit 4,5/2/1,5/ vom Hundert (einschließlich eines Verwaltungskostenbeitrages von 0,5 vom Hundert) jährlich zu verzinsen und mit jährlich 1 vom Hundert zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. — Nach Ablauf von 30 Jahren erhöht sich die Tilgung auf 3 vom Hundert des Ursprungskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen⁴⁾.

Die Tilgung beginnt am 1. Januar des auf die Auszahlung der letzten Rate des Landesdarlehens folgenden Jahres. Die Tilgungsbeträge werden jährlich nur einmal am Schluß des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben. Im übrigen werden die Zahlungstermine für die Zinsen und Tilgungsbeträge in der Schuldurkunde festgelegt.

Der vorläufig festgesetzte Zinssatz wird — unbeschadet der sich aus der Schuldurkunde ergebenden Rechte und Pflichten — endgültig, wenn kein Antrag auf weitere Herabsetzung des Zinssatzes gemäß Nr. 97 WBB gestellt wird.

II. Ein Landesdarlehen als Beihilfe als Ersatz fehlenden Eigenkapitals, und zwar:

Verbuchungsstelle	
Abschnitt	Position
für	Hauptwohnung..
je	DM = DM
für	Einliegerwohnung..
je	DM = DM
für	Eigentümerwohnung..
je	DM = DM
für	Miet-/Genossenschaftswohnungen
je	DM = DM
für den Erwerb eines Genossenschaftsanteils	= DM
zur Einzahlung auf einen Bausparvertrag	= DM
insgesamt	= DM

(in Worten: Deutsche Mark)

Das als Beihilfe bewilligte Landesdarlehen ist unverzinslich und mit jährlich 2 vom Hundert vom 1. Januar des auf die Auszahlung folgenden Jahres zu tilgen. Die Zahlungstermine werden in der Schuldkunde festgelegt.

- III. Die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete, die jedoch im Einzelfalle 150 vom Hundert des am Bauort geltenden Mietrichtsatzes von 1,10/1,05/0,95 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht übersteigen darf, wird hiermit zugelassen.

- C. I. Der Bewilligung des/der Darlehen liegen die Angaben im Antrage und in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die mit meinem Genehmigungsvermerk versehenen Baupläne und Berechnungsunterlagen sowie die Baubeschreibung zugrunde. Diese Unterlagen bilden einen Bestandteil des Bewilligungsbescheides; sie werden in je einem Stück anliegend wieder zurückgesandt.

- II. Für die geförderten Wohnungen mit einer Gesamtwohnläche vonqm wird entsprechend dem Miet-/Mietwert-Richtsatz¹⁾ von 1,10/1,05/0,95 DM je qm Wohnfläche — zuzüglich/abzüglich%¹⁾ Zu-/Abschlag =DM je qm Wohnfläche ein durchschnittlicher Mietbetrag/Mietwert je Wohnung vonDM je Monat — vorläufig —¹⁾ festgesetzt⁵⁾. Auf Grund dieser Miet-/Mietwert-Festsetzung haben Sie die Einzelmiete(n) für die geförderten Wohnungen unter objektiver Berücksichtigung von Größe und Ausstattung der einzelnen Wohnungen sowie ihre Lage innerhalb des Gebäudes so zu bilden, daß die Teilung des Gesamtbetrages der Einzelmieten für die geförderten Wohnungen durch die Anzahl der geförderten Wohnungen den festgesetzten durchschnittlichen Mietbetrag/Mietwert ergibt.

(Nur für den Fall der vorläufigen Miet-/Mietwert-Festsetzung). Da der durchschnittliche Mietbetrag/Mietwert noch nicht endgültig festgesetzt worden ist, wird Ihnen empfohlen, für den Fall, daß Sie mit den künftigen Mieterschon jetzt Mietverträge abschließen, sich in den Mietverträgen die Neuregelung der Einzelmieten auf der Grundlage des endgültig festzusetzenden durchschnittlichen Mietbetrages/Mietwertes mit Wirkung vom Tage des Beginns des Mietverhältnisses an vorzubehalten.

Sie sind verpflichtet, die Höhe der Einzelmieten der zuständigen Preisbehörde und dem zuständigen Wohnungsaamt mitzuteilen.

Der festgesetzte durchschnittliche Mietbetrag/Mietwert¹⁾ sowie die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung an Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen im Sinne des § 11 Abs. 3 MVO angesetzten und durch diesen Bewilligungsbescheid zugelassenen Beträge dürfen nur mit Genehmigung der Preisbehörde und nach vorheriger Zustimmung der Bewilligungsbehörde erhöht werden.

III. Die geförderten Wohnungen sind wie folgt zu nutzen:

Gesamtzahl der WE	Davon für								Aus den WE zu 2-8 sind für Kindererziehe	Sonderprogramm für								Bei den WE in Sp. 1 ist die Inanspruchnahme eines Finanzierungsbeitrages (§ 28 WoBauG) vorgesehen für WE	
	Vertriebene im Sinne des LAG	Kriegssachgeschädigte im Sinne des LAG	Sonstige Vertriebene	Evakuierte	Spätheimkehrer	Pol. usw. Verfolgte	Ohne Bindung an vorstehende Gruppe	Bergbau		Stahl	Bundesbahn	Bundespost	Landarbeiter	Innere Umsiedlung	Außere Umsiedlung	19	20		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
																		allg. Haushaltsmittel	
																		Mitteln der Wohnraumh.	
																		davon Wohn.Tausch zugelassen	

IV. Die Annahme eines Finanzierungsbeitrages Dritter wird für folgende Wohnungen zugelassen:¹⁾

Für WE mit Zimmern und —Kochküche—Wohnküche— je/bis zu DM/je WE
 Für WE mit Zimmern und —Kochküche—Wohnküche— je/bis zu DM/je WE
 Für WE mit Zimmern und —Kochküche—Wohnküche— je/bis zu DM/je WE
 Für WE mit Zimmern und —Kochküche—Wohnküche— je/bis zu DM/je WE

V. Es gelten weiter folgende Bedingungen und Auflagen:

.....

VI. 1. Dem/den Landesdarlehen, das/die durch — eine — Buchhypothek ... an dem in Ihrem Antrage näher bezeichneten Grundstück/Erbbaurecht zu sichern ist/sind dürfen keine anderen, als die nachstehend aufgeführten Rechte im Range vorgehen:

in Abt. II

in Abt. III

.....

2. Sie sind verpflichtet zu veranlassen, daß die etwa auf dem Grundstück/Erbbaurecht als öffentliche Last ruhende Hypothekengewinnabgabe (§§ 91 ff LAG) ein Verfahren gemäß § 104 LAG in voller Höhe in Fortfall kommt, oder daß — soweit dies nicht möglich ist — den Grundpfandrechten zur Sicherung der Fremdmittel und des/der Landesdarlehen das Befriedigungsvorrecht gemäß § 116 LAG eingeräumt wird. Die Auszahlung der zweiten Rate des bewilligten Landesdarlehens ist u. U. von dem Nachweis abhängig, daß die Erklärung der mit der Verwaltung der Hypothekengewinnabgabe beauftragten Stelle über die Einräumung des Befriedigungsvorrechts dem Grundbuchamt eingereicht worden ist.

3. Das/Die Kaufeigenheim(e)/Kleinsiedlung(en)/Wohnung(en) ist/sind unter Benutzung der vorgeschriebenen Musterverträge auf die Bewerber zu Eigentum/in Erbbaurecht/als Wohnungseigentum zu übertragen¹⁾. Das/Die Eigenheim(e)/Kleinsiedlung(en) ist/sind als Reichsheimstätte(n)/Erbbauheimstätte(n) auszugeben. Als

Ausgeber ist einzutragen¹⁾.

— An dem/den/der Eigenheim(en)/Kleinsiedlung(en) ist zugunsten der ein Ankaufsrecht zu bestellen und durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung dinglich zu sichern —¹⁾.
 — An den Wohnungen sind eigentumsähnliche Dauerwohnrechte zu bestellen —¹⁾.

4. Die Entgegennahme der Schuldurkunde, die Auszahlung und Verwaltung der Landesdarlehen sowie die Entscheidung über die Einräumung eines Vorranges und ggf. die Zustimmung zur Abtretung des Darlehnsbetrages oder von Teilen desselben ist der Rheinischen Girozentrale und Provinzialbank in Düsseldorf/der Landesbank für Westfalen (Girozentrale) in Münster¹⁾/d übertragen¹⁾.

VII. (Nur für Träger:)

Für Ihre Pflichten sind die Förderungsbestimmungen (WBB), namentlich aber die Nrn. 27, 111, 120, 121 und 132 WBB maßgebend. Darüber hinaus gilt folgendes:

1. Nach der Übertragung des Kaufeigenheimes/der Kleinsiedlung und nach der Übernahme der Darlehnsschuld durch den Bewerber werden Sie von der Haftung für die Darlehnsschuld frei, sofern Sie Ihre Verpflichtungen aus der Schuldurkunde erfüllt haben. Sie bleiben jedoch weiterhin verpflichtet:
 - a) die Einhaltung der Verträge durch die Bewerber zu überwachen und die sich aus den Verträgen ergebenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen;
 - b) die Zins- und Tilgungsbeträge für landesverbürgte Darlehen und die Landesdarlehen sowie auf Wunsch der Geldgeber und nach näherer Vereinbarung mit diesen auch die Zins- und Tilgungsbeträge für sonstige Darlehen einzuziehen und an die in Betracht kommenden Gläubiger abzuführen. Die darlehnsverwaltende Stelle (vgl. Ziffer VI Nr. 4 dieses Bescheides) kann hiervon mit Zustimmung der unterzeichnenden Stelle Ausnahmen zulassen;
 - c) Auskünfte im Sinne des § 8 Abs. 2 der Schuldurkunde zu erteilen;
 - d) bei Beendigung oder Überleitung der Verwaltung nach Weisung der darlehnsverwaltenden Stelle die erforderlichen Unterlagen herauszugeben und die durch die Verwaltung erworbenen Rechte abzutreten;
 - e) bei Kleinsiedlungen die Siedler zu betreuen und für deren Schulung und Wirtschaftsberatung Sorge zu tragen.
2. Eigenheime oder Kleinsiedlungen, die durch Ausübung eines Kündigungs-, Ankaufs- oder Heimfallrechts an Sie zurückfallen, sind nach Maßgabe der Förderungsbestimmungen (WBB) und der Auflagen dieses Bescheides an einen neuen Bewerber zu übertragen.
3. Ist ein Dritter Ankaufs- oder Heimfallberechtigter und handelt es sich bei diesem Dritten nicht um eine Gemeinde oder einen Gemeindeverband, so haben Sie diesen zu verpflichten, gegebenenfalls seine Rechte geltend zu machen und die Weitergabe des Eigenheimes/der Kleinsiedlung entsprechend durchzuführen.

VIII. Wird/Werden das/die bewilligte.. Landesdarlehen¹⁾ nicht in voller Höhe zur Deckung der Gesamtherstellungskosten des Bauvorhabens benötigt, weil sich nach der Bewilligung die Finanzierungsgrundlagen geändert haben oder weil sich gegenüber früheren Ansätzen in den Gesamtherstellungskosten Einsparungen ergeben haben, so ist der nicht benötigte Teil des Darlehnsbetrages unverzüglich an die Rheinische Girozentrale und Provinzialbank in Düsseldorf/die Landesbank für Westfalen (Girozentrale) in Münster/die¹⁾ zurückzuzahlen, sofern Ihnen die ersparten Mittel nicht auf Antrag zur Verbesserung der Ausstattung oder zur Finanzierung weiterer Bauvorhaben belassen werden.

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

X. 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 unmöglich, so haben Sie eine Verlängerung der Fertigstellungsfrist unverzüglich, spätestens jedoch einen Monat vor Fristablauf, zu beantragen. Bei Überschreitung der Bauzeit kann gefordert werden, daß das/die Landesdarlehen mit 8 v. H. verzinst werden.

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

XII. 1. Die Aufhebung des Bewilligungsbescheides und die Rückforderung der Landesmittel wird ausdrücklich vorbehalten für den Fall der nicht fristgemäß Durchführung des Bauvorhabens sowie für die in der Schuldurkunde vorgesehenen Fälle.

2. Es wird ferner darauf hingewiesen, daß sich der Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau ausdrücklich die Befugnis vorbehalten hat, die Durchführung des Vorhabens nachzuprüfen, soweit erforderlich einzutreten, namentlich diesen Bewilligungsbescheid aufzuheben oder abzuändern, falls er grob bestimmungswidrig erteilt worden sein sollte, und nötigenfalls die Auszahlung des Landesdarlehens oder einzelner Raten bis zur Behebung der von ihm beanstandeten Mängel auszusetzen. Mit der Annahme des Darlehens und der Vollziehung der Schuldurkunde erkennen Sie Ihre Verpflichtung zur sofortigen Rückzahlung der Ihnen mit diesem Bescheid bewilligten Landesdarlehen und Landeszuschüsse für den Fall und insoweit an, wie mit der Aufhebung oder Abänderung dieses Bescheides durch den Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau eine Rückzahlung gefordert werden sollte.

XIII. Besondere Bemerkungen:

Im Auftrage:

(D. S.)
(Unterschrift)

Je eine Abschrift dieses Bescheides nebst Antrag und Wirtschaftlichkeitsberechnung erhalten:

Abschrift des Bewilligungsbescheides (ohne Antrag und Wirtschaftlichkeitsberechnung) erhalten:

- a) die darlehnsvorwaltende Stelle (bei Neubauvorhaben zugleich auch unter Beifügung der dem Antrag als Anlage Nr. 13a) bis c) beigelegten Unterlagen);
- b) der Minister für Arbeit, Soziales u. Wiederaufbau in Düsseldorf (nur bei Neubauvorhaben)
- c) der Betreuer/Beauftragte;
- d) das zuständige Wohnungsamt;
- e) die zuständige Preisbehörde.

Anmerkungen:

- ¹⁾ Nichtzutreffendes streichen bzw. nicht ausfüllen.
- ²⁾ Hier sind die für die Förderung mit Landesmitteln vorgesehenen Wohnungseinheiten entsprechend der Begriffsbestimmung zu Nr. 17 WBB einzusetzen.
- ³⁾ Bei Kleinsiedlungen sind hier die für die Ersteinrichtung der Siedlerstellen zu beantragenden Zuschüsse je Stelle und insgesamt einzusetzen.
- ⁴⁾ Nur bei Landesdarlehen, die im vereinfachten Verfahren bewilligt worden sind.
- ⁵⁾ Bei Eigenheimen/Kleinsiedlungen, die den zukünftigen Eigentümern vor ihrer Übertragung zur Nutzung überlassen werden, ist als Nutzungsgebühr der Mietwert zuzüglich der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht anerkannten Mehrtilgung und bei Kleinsiedlungen des Pachtzinses für Zusatzland und gemindert um die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzten Zinsen für die vom zukünftigen Eigentümer selbst aufgebrachte echte Eigenleistung und Kosten der Wasserversorgung (höchstens um den Betrag für 60 cbm Wasser im Jahr) zu entrichten.

Schuldurkunde

Anlage 5 A

1954 S. 767 ff.
geänd. d.
1954 S. 970

1954 S. 767,68 ff.
erg. d.
1954 S. 1309

Urkundenrolle Nr.

Für das Jahr

Verhandelt in

am

Vor dem unterzeichneten, zu
wohnenhaften Notar / Richter / Rechtsanwalt / Rechtspfleger¹⁾ im Bezirk des
erschien heute:

1.
2.
3.
4.
5.

Der/Die Erschienene zu
ist / sind dem Notar / Richter / Rechtsanwalt von Person bekannt¹⁾.

Der/Die Erschienene zu

hat / haben sich durch Vorlage
..... ausgewiesen¹⁾.

Der / Die Erschienene

— nachfolgend Schuldner genannt —

erklärte :

A. Schuldrechtlicher Teil

§ 1

Schuldanerkennnis

Ich/Wir erkenne an
— dem Lande Nordrhein-Westfalen, vertreten durch die Rheinische Girozentrale und Provinzialbank in Düsseldorf / die
Landesbank für Westfalen (Girozentrale) in Münster¹⁾ —

— der
..... (Gemeinde/Gemeindeverband)¹⁾ — nachfolgend Gläubigerin genannt —

— als Gesamtschuldner¹⁾¹⁰⁾ — zu schulden:

a) DM Darlehen²⁾

(in Worten: Deutsche Mark)

b) DM Darlehen¹⁾

(in Worten: Deutsche Mark)

Ich / Wir habe ferner zu den Kosten der Ersteinrichtung der Siedlerstelle einen Zuschuß von

DM

(in Worten: Deutsche Mark)
erhalten.⁴⁾

§ 2

Allgemeine Bedingungen

Mir / Uns ist bekannt, daß das Darlehen zu a) aus öffentlichen Mitteln i. S. des § 3 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugetzes
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1953 (BGBl. I S. 1047) gewährt worden ist, und daß die Vor-
schriften dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnungen für die Errichtung, Nutzung
und Verwaltung der mit diesem Darlehen geförderten Wohnung gelten. Mir / Uns ist ferner bekannt, daß für die Hergabe
d Darlehen — zu a) — und zu b) — und des Zuschusses — ¹⁾ die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen

Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WBB)“ vom 31. März 1954 (MBI. NW. S. 679) gelten.

Ich / Wir verpflichte..... mich/uns. die vorgenannten gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen sowie die Bedingungen und Auflagen d..... Bewilligungsbescheid..... d.....
 Nr. vom

(Bewilligungsbehörde)

— und Nr. vom — bei der Verwendung de gewährten Darlehen — und des Zuschusses — sowie der Errichtung, Nutzung und Verwaltung der geförderten Wohnung einzuhalten¹⁾.

§ 3

Verwendung der Darlehen

(1) Ich / Wir verpflichte..... mich / uns, die / das Darlehen zur Schaffung von

- a) Eigenheim(en)
- b) Kleinsiedlung(en)
- davon zu a) zu b) mit Einliegerwohnung(en)
- c) Wohnung(en)

auf dem in meinem/unserem Eigentum stehenden Grundstück meinem / unserem Erbbaurecht in

eingetragen im Grundbuch / Erbbaugrundbuch von

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

zu verwenden.

Das/Die Eigenheim(e), Kleinsiedlung(en), Wohnung(en) wird/werden nach den von der Bewilligungsbehörde genehmigten Bauplänen entsprechend der mit den Bauplänen eingereichten Baubeschreibung und nach Maßgabe des von der Bewilligungsbehörde anerkannten Finanzierungsplanes und den zur Durchführung des Bauvorhabens erteilten besonderen Auflagen und Bedingungen errichtet. Das Bauvorhaben wird innerhalb der im Bewilligungsbescheid angegebenen Frist begonnen und durchgeführt werden.

(2) Ich/Wir verpflichte ... mich/uns, die/das geförderte(n) Eigenheim(e), Kleinsiedlung(en), Wohnung(en) wie folgt zu nutzen:

- a)
- b)
- c)

In Nutzungs- und Übertragungsverträgen über das/die zu angegebene(n) Eigenheim(e), Kleinsiedlung(en), Wohnung(en) wird mit dem Nutzungsberechtigten vereinbart werden, daß die Verträge nur gültig sein sollen, wenn und solange der Nutzungsberechtigte — zum Kreis der nach § 298 des Gesetzes über den Lastenausgleich (Lastenausgleichsgesetz — LAG) vom 14. August 1952 (BGBl. I S. 446) wohnraumhilfeberechtigten Personen gehört —³⁾

— Vertriebener/Sowjetzonenflüchtling/Kriegssachgeschädigter/Evakuierter/politisch, rassistisch oder religiös Verfolgter oder Geschädigter der nationalsozialistischen Gewaltherrschaft/Besetzungsverdrängter/Spätheimkehrer/Schwerbeschädigter/ Witwe eines Kriegs- oder Arbeitspfers/Kinderreicher — ist⁴⁾).

(3) Ich/Wir verpflichte... mich/uns, den Anspruch auf Auszahlung des/der Darlehen ohne Zustimmung der Gläubigerin weder ganz noch teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

(4) Ich/Wir verpflichte ... mich/uns, das/die Darlehen unverzüglich zurückzuzahlen, soweit es/sie für die Durchführung des Bauvorhabens nicht benötigt wird/werden und soweit nicht die Bewilligungsbehörde ausdrücklich eine anderweitige Verwendung zuläßt.

§ 4

Verzinsung und Tilgung der Darlehen

(1) Das Darlehen zu a) ist vom ersten Tage des auf den Bezug der geförderten Wohnung(en) folgenden Kalendervierteljahres — wenn sich der Bezug der Wohnung(en) aus von dem Bauherrn zu vertretenden Gründen verzögert — spätestens von dem ersten Tage des Kalendervierteljahres an, das auf den von der Bewilligungsbehörde festgesetzten Fertigstellungstermin folgt — vorbehaltlich einer Zinsregelung nach § 5 — mit 4,5 v. H. einschl. eines Verwaltungskostenbeitrages von 0,5 v. H. jährlich zu verzinsen. Es ist vom 1. Januar des auf die Auszahlung der letzten Darlehnsrate folgenden Jahres an mit 1 v. H. jährlich zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. Die planmäßigen Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Schluß des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.

— Das Darlehn zu a) ist vom ersten Tage des auf den Bezug der geförderten Wohnung(en) folgenden Kalendervierteljahres — wenn sich der Bezug der Wohnung(en) aus von dem Bauherrn zu vertretenden Gründen verzögert — spätestens von dem von der Bewilligungsbehörde festgesetzten Fertigstellungstermin an, mit jährlich 1,5/2 v. H. (einschl. eines Verwaltungskostenbeitrages von 0,5 v. H.) zu verzinsen. Es ist vom 1. Januar des auf die Auszahlung der letzten Darlehnsrate folgenden Jahres an mit jährlich 1 v. H. zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. — Die planmäßigen Tilgungsbeträge werden nur jährlich einmal am Schluß des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben. Nach Ablauf von 30 Jahren erhöht sich die Tilgung auf 3 v. H. des Ursprungskapitals⁵⁾.

Das Darlehn zu b) ist unverzinslich. Es ist vom 1. Januar des auf die Auszahlung folgenden Jahres an mit jährlich 2 v. H. zu tilgen⁶⁾.

(2) Die Zins- und/oder Tilgungsbeträge sind in gleichbleibenden Halbjahresraten für das laufende Kalenderjahr am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres fällig und spätestens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit kostenfrei zu zahlen. Die Aufrechnung ist ausgeschlossen.

§ 5

Zinsregelung und verstärkte Tilgung⁷⁾

(1) Ergibt die Wirtschaftlichkeitsberechnung, daß die Erträge (§ 24 der Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 — BGBl. 1950 S. 753) — unter Zugrundelegung des von der Bewilligungsbehörde festgesetzten durchschnittlichen Mietbetrages/Mietwertes nach Abzug der sonstigen Aufwendungen (Kapitalkosten für Fremdmittel und für Eigenleistungen, Bewirtschaftungskosten — §§ 13, 15, 16 bis 23 der Berechnungsverordnung) — zur Aufbringung einer § 4 Abs. 1 entsprechenden Verzinsung des Darlehns nicht ausreichen, so hat/haben der/die Schuldner Anspruch darauf, daß die Zinsen auf den Betrag gesenkt werden, der aus den Erträgen nach Abzug der sonstigen Aufwendungen noch aufgebracht werden kann, jedoch nicht unter 0,5 v. H.

(2) Nach planmäßiger Tilgung der sonstigen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesenen, zur Deckung der Gesamtherstellungskosten eingegangenen Verbindlichkeiten sind die freigewordenen und ursprünglich in der Wirtschaftlichkeitsberechnung als Kapitalkosten anerkannten Beträge zur Verzinsung des Darlehns bis zu der in § 4 Absatz 1 festgesetzten Höhe — soweit sie einschließlich der zur Tilgung von Fremddarlehen nicht mehr benötigten Abschreibungsbeträge und der anerkannten Sondertilgung darüber hinausgehen — zur verstärkten Tilgung des Darlehns heranzuziehen. Dabei muß die gesamte Jahresleistung auf das Darlehn dem Betrage gleichkommen, der infolge der Abdeckung der Verpflichtungen aus sonstigen Verbindlichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit hierfür zur Verfügung steht. Das Recht des/der Schuldner(s) auf die volle bestimmungsmäßige Verzinsung der Eigenleistung wird hierdurch jedoch nicht berührt.

(3) Sind die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Deckung der Gesamtherstellungskosten ausgewiesenen Verbindlichkeiten zu dem Zeitpunkt, in dem sie im Rahmen der planmäßigen Tilgung hätten zurückgezahlt sein müssen, noch nicht zurückgezahlt, so sind sie in Ansehung einer Erhöhung der Zinsen und einer verstärkten Tilgung des Darlehns gemäß Abs. 2 so zu behandeln, als ob sie bereits zurückgezahlt worden wären.

(4) Verbessert sich die Wirtschaftlichkeit durch Erhöhung der Erträge oder Verminderung der sonstigen Aufwendungen, namentlich auch durch eine Herabsetzung von Zins- und Tilgungsbeträgen aus sonstigen zur Deckung der Gesamtherstellungskosten eingegangenen, in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesenen Verbindlichkeiten insgesamt um mehr als 5 v. H., so erhöhen sich die Zinsen bis zu dem in § 4 Abs. 1 bezeichneten Höchstsatz, soweit sie aus den Erträgen nach Abzug der sonstigen Aufwendungen noch aufgebracht werden können. Soweit darüber hinaus noch Erträge zur Verfügung stehen, sind sie zur verstärkten Tilgung des Darlehns zu verwenden. Die Änderung des Zins- und Tilgungssatzes tritt mit Wirkung vom ersten Tage des auf die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit folgenden Kalendervierteljahres ein.

(5) In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist/sind der/die Schuldner verpflichtet, der Gläubigerin unverzüglich Anzeige zu erstatten und auf Verlangen der Gläubigerin eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen.

(6) Verschlechtert sich die Wirtschaftlichkeit durch Verminderung der Erträge oder durch Erhöhung der sonstigen Aufwendungen insgesamt um mehr als 5 v. H. infolge von Umständen, die der/die Schuldner nicht zu vertreten hat/haben und nicht abwenden kann/können, so hat/haben er/sie einen Anspruch darauf, daß die Zinsen auf den Betrag gesenkt werden, der aus den Erträgen nach Abzug der sonstigen Aufwendungen noch aufgebracht werden kann, jedoch nicht unter 0,5 v. H. Die Änderung des Zinssatzes ist dem Schuldner/den Schuldner vom ersten Tage des Kalendervierteljahres an zuzustehen, das auf den Nachweis der Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit folgt. Der Nachweis ist durch Vorlage einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung (Absatz 1) zu führen.

(7) Der/Die Schuldner ist/sind verpflichtet, der Gläubigerin auch in sonstigen Fällen jederzeit auf Verlangen eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen.

(8) Die sich aus den Absätzen 1 bis 4 und 6 ergebenden Zinssätze sind auf volle 0,1 v. H. nach unten abzurunden.

§ 6 Erhöhte Verzinsung

In den Fällen, in denen das/die Darlehen nach § 12 fristlos zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden kann/können, kann die Gläubigerin unbeschadet ihres Rechtes zur fristlosen Kündigung verlangen, daß das/die gewährte(n) Darlehen — im Falle des § 12 Buchst. d die geschuldete Leistung — mit 8 v. H. (einschließlich eines Verwaltungskostenbeitrages von 0,5 v. H.) jährlich verzinst wird/werden. Macht die Gläubigerin von ihrem Recht Gebrauch, so ist der erhöhte Zinssatz in den Fällen des § 12 Buchst. a bis c und f vom Tage der Auszahlung der einzelnen Darlehnsraten ab, in den Fällen des § 12 Buchst. d, e und g bis k von dem Tage ab zu entrichten, an dem die Voraussetzungen für die sofortige Kündigung der Darlehen erfüllt waren.

§ 7 Feuerversicherung

(1) Der/die Schuldner ist/sind verpflichtet, die auf dem Grundstück errichteten Gebäude vom Beginn des Rohbaues ab und fortlaufend zum vollen Zeitwert (Ersatzwert) bei einem öffentlichen oder bei einem der öffentlichen Aufsicht unterstehenden privaten Versicherungsunternehmen gegen Brandschaden zu versichern und dauernd versichert zu halten.

(2) Der Versicherungsabschluß ist zunächst durch Vorlage des Versicherungsscheines nachzuweisen, der nach Einsichtnahme zurückgegeben wird. Der Gläubigerin ist eine entsprechende Sicherungsbestätigung des Versicherungsunternehmens vor Auszahlung der letzten Rate vorzulegen. Der Versicherungsschein und die Prämienquittungen sind der Gläubigerin auf Verlangen jederzeit vorzulegen.

(3) Die Versicherung darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gläubigerin aufgehoben oder geändert werden. Ist die Aufhebung erfolgt oder steht diese bevor, so hat die Gläubigerin das Recht, die Versicherung in ihrem Interesse auf Kosten des Schuldners/der Schuldner fortzusetzen oder zu erneuern oder die Gebäude anderweitig in Deckung zu geben.

(4) Bei Nichteinhaltung der Versicherungspflicht ist die Gläubigerin berechtigt, die Brandversicherungsbeiträge an Stelle des Schuldners/der Schuldner zu zahlen, um den Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten.

§ 8

Erhaltung der Wohnungen und Verwendungsnachweis

(1) Der/Die Schuldner 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/Sie hat/haben die von der Gläubigerin 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/ihre Kosten ausführen zu lassen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere Zu- und Anbauten oder ein gänzlicher oder teilweiser Abbruch von Baulichkeiten, dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Bewilligungsbehörde, die den in § 2 bezeichneten Bewilligungsbescheid erteilt hat, vorgenommen werden. Werden die Wohnungen durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist/sind die/der Schuldner verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenanschlägen, die der Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedürfen, in der von diesem festgesetzten, den jeweiligen Zeitumständen angemessenen Frist auf seine/ihre Kosten wiederherzustellen.

(2) Der/Die Schuldner verpflichtet sich ferner, der Gläubigerin, dem Landesrechnungshof oder einer vom Minister für Arbeit, Soziales und 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/ihren Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen und für erforderlich erachtete Besichtigungen der Bauten jederzeit zu gestatten.

§ 8a

Besondere Bestimmungen für Eigenheime und Kleinsiedlungen¹⁾

(1) Bei Eigenheimen/Kleinsiedlungen bedarf die Veräußerung, Verpachtung, Vermietung oder Überlassung — auch einzelner Teile oder Räume —, abgesehen von der Einliegerwohnung, sowie die Teilung und Belastung der schriftlichen Zustimmung der in § 8 Abs. 1 bezeichneten Bewilligungsbehörde, bei Ausgabe als Reichsheimstätte des Ausgebers, bei Vereinbarung eines Ankaufsrechts des Ankaufsberatigers. Zur Ablösung eines Geschäfts- oder Gewerbebetriebes auf dem Grundstück ist in jedem Falle auch die Zustimmung der Bewilligungsbehörde erforderlich.

(2) Eine Kleinsiedlung hat/haben der/die Siedler ordnungsgemäß auf Grund der in § 2 bezeichneten Bestimmungen gärtnerisch und als Kleintierhalter zu bewirtschaften. Hinsichtlich der Bewirtschaftung hat/haben der/die Siedler sich von einer anerkannten Siedlervereinigung betreuen zu lassen.

§ 9
Erbaurecht⁶⁾

(1) Zur Veräußerung oder Belastung des Erbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast bedarf/bedürfen die/der Schuldner der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Die Zustimmung zur Veräußerung ist nicht erforderlich, falls die Veräußerung des Erbaurechts durch den Konkursverwalter oder in einem Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt, welches durch die Gläubigerin betrieben wird.

(2) Der/Die Schuldner verpflichte.. sich, eine insoweit erforderliche Ergänzung des Erbbauvertrages einzugehen und die entsprechende Eintragung in das Grundbuch zu veranlassen.

§ 10
Schlußabrechnung

Der/Die Schuldner verpflichte.. sich — sofern nicht im Bewilligungsbescheid mit Rücksicht auf die besonderen Umstände des Falles eine längere Frist festgesetzt worden ist — bis zum Ablauf von 6 Monaten vom Tage der Bezugsfertigkeit an über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und anzuzeigen, daß diese zwecks Nachprüfung durch die Bewilligungsbehörde, die den in § 2 bezeichneten Bewilligungsbescheid erteilt hat, bereithalten wird.

§ 11

Rückzahlungsrecht des Schuldners

Der/Die Schuldner kann/können das Darlehn jederzeit ganz oder in Teilbeträgen von vollen 100,— DM zurückzahlen. Der/Die Schuldner verpflichte.. sich, für eine vollständige oder teilweise Rückzahlung des Darlehns zu sorgen, sobald die Lage auf dem Kapitalmarkt die Aufnahme von Fremddarlehn zur ganzen oder teilweisen Ablösung des Darlehns zu angemessenen Bedingungen zuläßt und dem Schuldner/den Schuldnern dadurch keine höheren Lasten entstehen.

§ 12

Kündigungsrecht der Gläubigerin

- (1) Grundsätzlich ist das Darlehn seitens der Gläubigerin unkündbar.
- (2) Die Gläubigerin kann aber die sofortige Rückzahlung des Darlehns und des Zuschusses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen, wenn
 - a) der/die Schuldner die Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides nicht beachte .. oder seinen/ihren sonstigen Verpflichtungen aus dieser Schuldurkunde nicht nachkomm..., namentlich den §§ 2, 3, 7, 8, 8a, 9 u. 10 zuwiderhandel....;
 - b) der/die Schuldner eine höhere Miete, als sie nach den Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugetzes zulässig sein würde, fordert...;
 - c) sich wesentliche Unrichtigkeiten in den Angaben des/der Schuldner oder in den von ihm/ihnen beigebrachten Unterlagen herausstellen oder bei der Durchführung des Bauvorhabens von den genehmigten Plänen und der Baubeschreibung abweichen oder das Darlehn nicht zu den Zwecken verwendet wird, zu deren Durchführung es beantragt und bewilligt worden ist;
 - d) die der Gläubigerin geschuldeten Beträge nicht binnen zwei Wochen nach Absendung einer auf die sofortige Fälligkeit hinweisenden Mahnung an die letztkannte Adresse des/der Schuldner gezahlt werden;
 - e) nicht binnen 14 Tagen nach besonderer Aufforderung der Nachweis dafür erbracht wird, daß die wiederkehrenden Leistungen aus den der Hypothek der Gläubigerin im Range vorgehenden Grundpfandrechten und öffentlichen Lasten, die Steuern sowie die sonstigen auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) nicht länger als 4 Monate rückständig sind;
 - f) der Anspruch auf Auszahlung des Darlehns ohne Zustimmung der Gläubigerin abgetreten oder die Forderung aus dem Darlehn ganz oder teilweise gepfändet wird;
 - g) die im Bewilligungsbescheid festgesetzte Bauzeit überschritten wird;
 - h) über das Vermögen des/der Schuldner das Konkursverfahren eingeleitet oder eröffnet wird, oder wenn der/die Schuldner die Zahlungen — auch nur vorübergehend — einstellt , es sei denn, daß die Zahlungseinstellung alsbald zur Anordnung des Vergleichsverfahrens führt;
 - i) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks oder eines Teils desselben eingeleitet oder angeordnet wird;
 - k) das beliehene Erbaurecht erlischt¹⁾.

§ 13

Sicherung

(1) Der/Die Schuldner verpflichte.. sich, das/die gewährte(n) Darlehen durch Eintragung einer Hypothek in dem in § 3 näher bezeichneten Grundbuch zu sichern und sicher.. der Gläubigerin den grundbuchlichen Rang unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

zu. Die Erteilung eines Briefes ist zunächst ausgeschlossen. Der/Die Schuldner stimmt.. jedoch der späteren Briefbildung im voraus zu und ermächtigt.. die Gläubigerin unwiderruflich jederzeit die Eintragung dieser Umwandlung in das Grundbuch und die Aushändigung des Briefes an sich selbst zu beantragen. Im Falle der Erteilung eines Briefes soll dieser der Gläubigerin unmittelbar vom Grundbuchamt frei eingeschrieben durch die Post übersandt werden.

(2) Bei Briefbildung verzichte.. der/die Schuldner zugleich für seine/ihre Rechtsnachfolger im Falle der Mahnung, Kündigung oder Geltendmachung der Hypothek auf das Recht, die Vorlegung des Briefes und der sonstigen im § 1160 BGB verzeichneten Urkunden zu verlangen.

(3) Der/Die Schuldner verpflichte.. sich der Gläubigerin gegenüber sämtliche, der Hypothek der Gläubigerin im Range vorgehenden und gleichstehenden Grundpfandrechte und in Abteilung II eingetragenen Kapitallasten löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt haben oder vereinigen werden oder eine Forderung ganz oder teilweise nicht zur Entstehung gelangt.

§ 14

Rechtsnachfolger

Der/Die Schuldner verpflichte.. sich, mit seinem/ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen aus dieser Urkunde zu vereinbaren.

§ 15

Kostenübernahme

Sämtliche Kosten aus der Erfüllung dieser Schuldurkunde übernimmt/übernehmen der/die Schuldner.

§ 16

Erfüllungsort

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Düsseldorf/Münster/der Sitz der Gläubigerin, es sei denn, daß ein ausschließlicher Gerichtsstand besteht.

B. Dinglicher Teil

§ 17

Bestellung einer Hypothek

(1) Zur Sicherung der Darlehnsforderung... einschließlich der Zinsen und sonstigen Nebenleistungen verpfändet... der/die Schuldner das/die in § 3 Abs. 1 näher bezeichnete... Grundstück.../Erbbaurecht... und bewilligt... und beantragt... unwiderruflich die Eintragung

a) einer Tilgungshypothek in Höhe von

DM

(in Worten Deutsche Mark)

im Range unmittelbar nach den Rechten in Abteilung II Nr. und Abteilung III Nr. für das Land Nordrhein-Westfalen die mit jährlich bis zu 7½ v. H. Jahreszinsen und ½ v. H. Verwaltungskostenbeitrag, sofort vollstreckbar gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer/Erbbauberechtigten, unter Bezugnahme im übrigen auf §§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1, 6, 11 Satz 1, 12 und 16 der Schuldurkunde vom unter Ausschluß der Bildung eines Hypothekenbriefes und

b) im Range unmittelbar nach der vorstehend zu a) bezeichneten Hypothek einer Tilgungshypothek in Höhe von

DM

(in Worten Deutsche Mark)

für das Land Nordrhein-Westfalen die mit jährlich bis zu 8 v. H. Jahreszinsen sofort vollstreckbar gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer/Erbbauberechtigten unter Bezugnahme im übrigen auf §§ 4 Abs. 1 letzter Satz, Abs. 2 Satz 1, 6, 11 Satz 1, 12 und 16 der Schuldurkunde vom unter Ausschluß der Bildung eines Hypothekenbriefes.

§ 18

Löschungsvormerkung

(1) Der Grundstückseigentümer/Erbbauberechtigte bewilligt und beantragt zur Sicherung des Löschungsanspruchs die Eintragung einer Löschungsvormerkung gemäß §§ 1179, 1163 BGB bei allen im Range vor- oder gleichstehenden Rechten der Abteilung III zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen der als Gläubiger der gemäß dieser Schuldurkunde bestellten Hypotheken im Grundbuch.

(2) Die Anträge auf Eintragung der Hypothek.. — auf Eintragung der Löschungsvormerkung.. — sollen nicht als einheitlicher Antrag angesehen werden.

§ 19

Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung

(1) Der/Die Schuldner unterwirft/unterwerfen sich wegen aller Ansprüche an Kapital- und Nebenforderungen aus dieser Urkunde und der zur Sicherung des Darlehens bestellten Hypothek der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein/ihr gesamtes Vermögen mit der Maßgabe, daß die sofortige Zwangsvollstreckung gegen die jeweiligen Grundstückseigentümer/Erbbauberechtigten zulässig sein soll (hinsichtlich des beweglichen Vermögens nur schuldrechtlich).

(2) Die Gläubigerin soll jederzeit berechtigt sein, sich eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auf Kosten des/der Schuldner auch ohne Nachweis derjenigen Tatsachen erteilen zu lassen, von deren Eintritt die Fälligkeit abhängt (hinsichtlich der Kostenpflicht nur schuldrechtlich).

(3) Der/Die Schuldner bewilligt.. und beantragt.. die Eintragung der Unterwerfung des jeweiligen Grundstückseigentümers/Erbbauberechtigten unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das Grundbuch.

C. Gemeinsame Bestimmungen

§ 20

Antrag auf Gebührenbefreiung

Gemäß

§ 34 des Reichsheimstättengesetzes in der Fassung vom 25. 11. 1937 (RGBl. 1937 I S. 1291¹)

§ 20 der Verordnung vom 6. 10. 1931 IV. Teil Kapitel 2 — Dritte Notverordnung — (RGBl. 1931 I S. 537, 551²)

Gesetz über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau vom 30. 5. 1953 (BGBl. 1953 I S. 273)

wird Befreiung von Kosten und Gebühren beantragt.

§ 21

Zweitausfertigungen

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

§ 22

Zustimmung des Ehemannes¹⁰

Der beteiligte Ehemann stimmt gleichzeitig den Erklärungen seiner Ehefrau zu, duldet die sofortige Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut der Ehefrau und unterwirft sich auch insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

§ 23

Erklärung zu den Militärregierungsgesetzen Nr. 52, 53 und 59

Der/Die Schuldner versichert hiermit nach pflichtgemäßer Prüfung, daß ihm/ihnen keine Tatsachen bekannt ist/sind, die in Anbetracht der Vorschriften der Gesetze Nr. 52, 53 und 59 der Militärregierung sowie der Allgemeinen Verfügung Nr. 10 den beantragten Eintragungen entgegenstehen.

, den.....

Bemerkungen zur Schuldurkunde

Die Schuldurkunde (Anlage 5 WBB) ist zu verwenden, wenn Darlehen für die nachrangige Finanzierung (einschl. evtl. verlorener Zuschüsse für die Ersteinrichtung von Kleinsiedlungen) und zugleich Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital für Wohnungsbauten gewährt werden. Werden Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital zum Erwerb eines Genossenschaftsanteils oder zur Einzahlung auf einen Bausparvertrag gewährt, so ist das Muster 5 B zu verwenden. Es bestehen keine Bedenken, wenn die Bewilligungsbehörde oder die darlehnsverwaltende Stelle Schuldurkunden herstellt oder herstellen läßt, die unter Verwendung des Musters nur für besondere Fälle verwendbar sind (z. B. Schuldurkunden in Ich-Form oder in Wir-Form, Schuldurkunde, Mietwohnungsneubau mit oder ohne Eigenkapitalbeihilfen, Schuldurkunde für den Wiederaufbau von Miethäusern mit und ohne Eigenkapitalbeihilfen).

Die im Text der Schuldurkunde angeführten Fußnoten haben folgende Bedeutung:

- ¹⁾ Nichtzutreffendes streichen oder nicht ausfüllen;
- ²⁾ Hier Betrag der Landesdarlehen für die nachrangige Finanzierung einsetzen;
- ³⁾ Hier Betrag des als Beihilfe als Ersatz für fehlendes Eigenkapital gewährten Landesdarlehns einsetzen;
- ⁴⁾ Kommt nur bei Kleinsiedlungen in Betracht, sonst streichen;
- ⁵⁾ Nur für Landesdarlehen zur nachstelligen Finanzierung aus Mitteln der Wohnraumhilfe;
- ⁶⁾ Nur bei Gewährung von Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital;
- ⁷⁾ Nur bei Landesdarlehen zur nachstelligen Finanzierung im Normalverfahren;
- ⁸⁾ Nur bei Landesdarlehen zur nachstelligen Finanzierung im vereinfachten Verfahren;
- ⁹⁾ Nur bei Landesdarlehen, die als Beihilfe als Ersatz für fehlendes Eigenkapital gewährt worden sind;
- ¹⁰⁾ Bei Kleinsiedlungen und Eigenheimen ist in der Regel auch die Mithaft des Ehegatten zu fordern, der nicht Miteigentümer des Grundstücks ist oder wird. Bei Mietwohnungen ist die Mithaft des Ehegatten nur erforderlich, wenn er zugleich Grundstückseigentümer/Erbbauberechtigter ist.

Schuldurkunde

Ich/Wir — im Nachstehenden „Schuldner“ genannt — bekenne(n) hiermit

- vom Lande Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau, dieser vertreten durch die Rheinische Girozentrale und Provinzialbank in Düsseldorf/ Landesbank für Westfalen (Girozentrale) in Münster¹⁾
- von der (Bewilligungsbehörde) —
- im Nachstehenden „Gläubigerin“ genannt —¹⁾
ein Darlehen in Höhe von DM

(in Worten: Deutsche Mark) erhalten zu haben.

Ich/Wir unterwerfe(n) mich/uns hiermit den „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WBB)“ vom 31. 3. 1954 (MBI. NW. S. 679) und den Bedingungen und Auflagen des

Bewilligungsbescheides Nr. d (Bewilligungsbehörde)

die zum Inhalt des Schuldverhältnisses gemacht werden.

Für die Darlehnsgewährung gelten im übrigen nachstehende Bedingungen:

§ 1

Der/Die Schuldner verpflichtet sich:

- einen Anteil an der (Genossenschaft)

in Höhe von DM zu erwerben¹⁾ — bei der einzuhalten¹⁾.

- das gewährte Darlehen auf den Bausparvertrag Nr. (Bausparkasse)

§ 2

Das Darlehen ist unverzinslich und vom 1. Januar des auf die Auszahlung des Darlehens folgenden Jahres mit 2 v. H. jährlich zu tilgen. Die Tilgungsbeträge sind am 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres für das voraufgegangene Halbjahr fällig und spätestens binnen zwei Wochen nach dem Fälligkeitstage kostenfrei zu zahlen.

Kann das Darlehen aus den Gründen des § 6a bis f fristlos zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden, so ist die Gläubigerin berechtigt, für Darlehen — in den Fällen des § 6c für die geschuldete Leistung — eine Verzinsung von 8 v. H. jährlich zu fordern. Die Entrichtung von Zinsen kann dabei in den Fällen des § 6a und b vom Tag der Auszahlung des Darlehens und in den Fällen des § 6d bis f von dem Tage an gefordert werden, an dem die Voraussetzungen für die fristlose Kündigung vorliegen haben.

Die Aufrechnung ist ausgeschlossen.

§ 3

Zur Sicherung der Darlehensforderung einschließlich evtl. Zinsen und Nebenleistungen tritt/treten der/die Schuldner hiermit:

- den ihm/ihnen im Falle seines/ihres Ausscheidens aus der Genossenschaft zustehenden Anspruch auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens in Höhe der Darlehensforderung ab. Scheide ... der/die Schuldner vor völliger Tilgung des gewährten Darlehens aus der Genossenschaft aus und wird das Auseinandersetzungsguthaben an die Gläubigerin ausgezahlt, so ist diese verpflichtet, dem/den Schuldner... den Unterschiedsbetrag zwischen dem Betrage des Auseinandersetzungsguthabens und dem Betrag der Restschuld zu erstatten¹⁾ —
- seinen/ihren ihm/ihnen gegenüber der Bausparkasse zustehenden Anspruch auf Auszahlung der Bausparsumme in Höhe des gewährten Darlehens an den Darlehensgeber ab. Der/Die Schuldner verpflichtet sich ferner, das gewährte Darlehen nach erfolgter Zuteilung des Bauspardarlehens durch Verpfändung des zu bebauenden Grundstücks dinglich zu sichern, und zwar mit dem grundbuchlichen Range unmittelbar nach dem Grundpfandrecht zur Sicherung eines für die nachstelle Finanzierung gewährten öffentlichen Darlehens oder — falls ein öffentliches Baudarlehen nicht gewährt wird — unmittelbar nach den Grundpfandrechten zur Sicherung der Darlehen, die zur Deckung der Gesamtherstellungskosten aufgenommen werden.

§ 4

Bis zur völligen Rückzahlung des Darlehens ist/sind der/die Schuldner verpflichtet, der Gläubigerin, dem Landesrechnungshof oder einer von der Gläubigerin bezeichneten Stelle jede gewünschte Auskunft über die Verwendung des Darlehens zu erteilen, etwa verlangte Unterlagen und im Falle des Verzugs oder bei Nichterfüllung der Darlehensverpflichtungen nach dem neuesten Stand vervollständigte Übersichten über seinen/ihren Vermögens- und Schuldenstand vorzulegen.

§ 5

Der/Die Schuldner kann/können das Darlehen ganz oder in durch 100 teilbaren Beträgen von mindestens 100 DM jederzeit zurückzahlen.

§ 6

Die Gläubigerin ist berechtigt, das Darlehen sofort ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, wenn:

- a) der/die Schuldner oder der von ihm/ihnen Beauftragte in seinem/ihrer Antrage oder in seinen/ihren sonstigen Unterlagen, die er/sie im Zusammenhang mit der Darlehensgewährung vorleg..., unrichtige Angaben gemacht hat/haben;
- b) festgestellt wird, daß der/die Schuldner das Darlehen nicht zu dem Zweck verwendet hat/haben, für den es beantragt und bewilligt worden ist;
- c) der/die Schuldner mit einer Tilgungsrate länger als einen Monat nach Fälligkeit ganz oder teilweise im Rückstand bleibt/bleiben;
- d) der/die Schuldner den auf Grund dieser Schuldurkunde übernommenen Verpflichtungen, den Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides oder den Bestimmungen über die Gewährung von Beihilfen zuwiderhandelt....;
- e) über das Vermögen des/der Schuldner(s) das Konkursverfahren oder ein gerichtliches Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wurde;
- f) der/die Schuldner mit Steuern, öffentlichen Lasten und Zinsen, die dem Darlehen im Range vorgehen, länger als 6 Monate rückständig ist/sind.

§ 7

Sämtliche Kosten aus diesem Vertrage übernimmt der Darlehensnehmer. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen ist

....., den

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen.

(Unterschrift)

Lösungsvormerkung bei einer Grundschuld

Ich/Wir, d....., bin/sind Eigentümer des im Grundbuch von

Band..... Blatt..... eingetragenen Grundstücks.

In Abteilung III unter lfd. Nr..... des vorbezeichneten Grundbuchs ist zu Gunsten d.....

eine Grundschuld in Höhe von DM (in Worten Deutsche Mark) eingetragen.

1. Der/Die vorbezeichnete(n) Grundschuldgläubiger... erklärt...:

Ich/Wir versicher..., daß die Grundschuld nur zur Sicherung eines Darlehens dient, das zur Deckung der Baukosten eines Gebäudes auf dem belasteten Grundstück gewährt worden ist.

Ich/Wir verpflichte... mich/uns, dem Land Nordrhein-Westfalen/d..... als Gläubiger... der im obigen Grundbuch in Abteilung III unter lfd. Nr..... eingetragenen/einzutragenden Darlehenshypothek von DM (in Worten Deutsche Mark) gegenüber aus der Grundschuld nur Befriedigung wegen der Ansprüche aus dem gesicherten Baudarlehen zu suchen und im übrigen Lösungsbewilligung auch dann zu erteilen, wenn mir/uns aus anderen Rechtsgründen noch Ansprüche gegen den/die Grundstücks-eigentümer... oder dessen/deren Rechtsnachfolger zustehen sollten, sowie die Grundschuld nicht zur Sicherung anderweitiger Darlehen oder Kredite an Dritte abzutreten. Ich/Wir verpflicht... mich/uns ferner, die Lösung der Grundschuld zu bewilligen, wenn und soweit die durch sie gesicherte Forderung nicht entsteht, oder die entstandene Forderung erlischt.

2. Der/Die Grundstückseigentümer... erklärt...:

Ich/Wir verpflichte ... mich/uns, dem Lande Nordrhein-Westfalen/der gegenüber im Falle der Erteilung der vorgenannten Lösungsbewilligung diese Lösung im Grundbuch zu beantragen. Außerdem verpflichte... ich mich/wir uns dem Lande Nordrhein-Westfalen/d..... gegenüber, die Grundschuld löschen zu lassen, wenn mir/uns ein Anspruch gegen d... Grundschuldgläubiger... auf Rückübertragung der Grundschuld zusteht oder wenn und soweit sich die Grundschuld mit dem Eigentum am Grundstück in einer Person vereinigt, also zur Eigentümergrundschuld wird, und zwar gleichgültig aus welchem Grunde. Ich/Wir trete... schon jetzt alle etwaigen Ansprüche, die mir/uns gegen den jeweiligen Grundschuldgläubiger infolge Nichtvalutierung oder Erlöschen der gesicherten Forderungen entstehen oder entstehen sollten, an das Land Nordrhein-Westfalen/d..... ab.

3. Grundschuldgläubiger... und Grundstückseigentümer... erklären:

Wir bewilligen und beantragen, zur Sicherung der vorbezeichneten Ansprüche auf Lösung eine Vormerkung gemäß § 883 BGB bei der Grundschuld im Grundbuch einzutragen. Der Grundschuldbrief liegt bei; er ist de ... Gläubiger zurückzugeben.

.....
(Grundschuldgläubiger)

.....
(Grundstückseigentümer)

Anlage 7

(Bewilligungsbehörde)

Technischer Prüfungsbericht²⁾

Bauherr: (Name) (Beruf) (Anschrift)

Baustelle: (Ort, Ortsteil) (Straße) (Nr.)

Schadensgrad des Gebäudes nach der Zerstörung

(Straße)

(Nr.

gemäß amtlicher Feststellung von /Angabe des Bauherrn¹⁾ v. H., davon vor Antragstellung

ohne/mit) öffentlichen Mittel(n) wieder aufgebaut v. H.¹⁾
bzw. wiederhergestellt

Jetziger Schadensgrad

(= Summe der in der Schadensgradtabelle²) rot unterstrichenen Schadensgrade)

v.H

Beabsichtigte Baumaßnahmen: Wiederherstellung¹⁾, Ausbau¹⁾, Erweiterung¹⁾, Wiederaufbau

Erforderliche Dachwiederherstellung: ¹⁾	Neubedachung einschl. Dachstuhl Gebäudefläche = qm	Neueindeckung Gebäudefläche = qm	Instandsetzung (umlegen) Dachfläche = qm
--	---	---	---

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

Ermittlung der Wohnfläche und des höchstzulässigen Darlehnsbetrages

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

Wohnfläche, somit Durchschnittspreis DM je cbm umb. Raum bzw. DM je qm Wohnfläche.

Die nach den eingereichten Unterlagen (Grundriß-Schnitte, Baubeschreibung, Massenberechnung) zu erbringenden Bauleistungen entsprechen dem baulichen Befund.

, den 195

(Unterschrift des Prüfers)

¹⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

²⁾ Zur Erleichterung der technischen Prüfung empfiehlt es sich, die Anlage 8 auf die Rückseite dieser Anlage 7 zu drucken.

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

Anlage 8

Begriffsbestimmungen der Schadensgrade bei Kriegsschäden an Wohngebäuden¹⁾

Vollgeschosse	Ausgebaut Dachgeschosse	D a c h				D e c k e n				I n n e r e r A u s b a u				I n n e n w ä n d e				T r e p - p e n		K e l l e r			U m f a s s u n g w ä n d e					
		Insgesamt %	Dachhaut	Dachstuhl	Dachrinnen Rohre	Insgesamt %	Füllung	Balkenträger	Deckenputz	Insgesamt %	Bodenbelag	Türen	Fenster	Verglasung	Wandputz	Installation	Insgesamt %	Tragend	Nichttragend	Keller u. Geschößstr.	Insgesamt %	Mauerwerk	Erd- u. Isolierarbeit	Boden	Insgesamt %	Umfassungswände	Außenputzverkleidung	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
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
	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
	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
	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
	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
	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
	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		7,5	6,0	—	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	6,0	3,3	2,7	3,4	24,0	17,1	2,6	4,3	13,0	10,8	2,2
		6,2	4,9	—	1,3	15,9	2,8	4,5	4,4	4,2	31,1	5,6	4,6	5,1	1,5	8,2	6,1	7,4	4,1	3,3	4,2	21,2	15,2	2,2	3,8	14,0	11,7	2,3
3		5,0	3,9	—	1,1	15,8	2,9	4,7	4,6	3,6	31,8	5,9	4,6	5,2	1,6	8,3	6,2	8,8	4,9	3,9	5,0	18,6	13,3	2,0	3,3	15,0	12,5	2,5
		4,1	3,1	—	1,0	15,7	3,1	4,8	4,8	3,0	32,3	6,1	4,7	5,2	1,6	8,4	6,3	10,2	5,6	4,6	5,8	15,9	11,4	1,7	2,8	16,0	13,3	2,7
5		3,7	2,9	—	0,8	15,5	3,1	5,0	5,0	2,4	32,9	6,3	4,8	5,3	1,6	8,5	6,4	11,6	6,4	5,2	6,4	12,9	9,3	1,4	2,2	17,0	14,2	2,8
		3,5	2,8	—	0,7	15,3	3,2	5,2	5,1	1,8	33,5	6,5	4,9	5,4	1,6	8,6	6,5	13,0	7,2	5,8	7,2	9,5	6,8	1,0	1,7	18,0	15,0	3,0

¹⁾ Zur Erleichterung der technischen Prüfung empfiehlt es sich, diese Anlage auf die Rückseite der Anlage 7 zu drucken.

Förderung des sozialen Wohnungsbau;
hier: Festsetzung von Darlehnshöchstsätzen
für das Baujahr 1954

RdErl. d. Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau v. 22. 4. 1954 — VI A 4/3 — 4.02/4.03 — Tgb.Nr. 10320/54

A. Allgemeines

1. In den im Bezug näher bezeichneten Erlassen des Ministers für Wiederaufbau v. 12. u. 15. 2. 1952, mit denen 1954 S. 787 hnen die für das Baujahr 1952 geltenden Darlehns- 1956 S. 505 öchsätze für Wohnungsbaudarlehen aus öffentlichen Mitteln bekanntgegeben worden sind, ist noch auf die bis 1954 S. 787 erigen Förderungsbestimmungen des Landes (NBB, geänd. VAB) verwiesen. Nachdem diese Förderungsbestimmungen 1956 S. 1105 durch Nr. 145 Abs. 1 der „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WBB)“ v. 31.3. 1954 außer Kraft gesetzt worden sind, treffen diese Verweisungen heute nicht mehr zu. In den Erlassen v. 12. 2. 1952 (vgl. Ziff. I Nr. 4) u. v. 15. 2. 1952 (vgl. Ziff. I. Nr. 4) war ferner bereits angekündigt worden, daß demnächst bei der Bemessung der Darlehnshöchstsätze von den Begriffsbestimmungen der DIN 283 ausgegangen werden würde. Eine Neufassung der Erlassen über die Höchstsätze für Landesdarlehen ist daher schon aus diesem Grunde notwendig. Dabei erschien es zweckmäßig, nunmehr einheitliche Höchstsätze für die Landesdarlehen zur Förderung des Wohnungsneubaus und zur Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung festzusetzen. Demgemäß wird hiermit folgendes bestimmt:

B. Zweck der Darlehnshöchstsätze

2. Das in § 1 WoBauG festgelegte Ziel, in den Jahren 1951 bis 1956 im Bundesgebiet möglichst 2 Millionen Wohnungen zu schaffen, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Belastung) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind, kann nur erreicht werden, wenn — wie bisher — mit den zur Verfügung stehenden öffentlichen Wohnungsbaumitteln die Errichtung einer möglichst großen Anzahl von Wohnungen ermöglicht wird. Die Gewährung von Landesdarlehen im Einzelfall ohne Begrenzung ihrer Höhe würde die Errichtung dieses Ziels ernsthaft gefährden. Es ergibt sich daher die Notwendigkeit, Höchstsätze für die der nachstelligen Finanzierung von Wohnungsbauten dienenden Landesdarlehen festzusetzen. Damit wird gleichzeitig auch der in § 22 Abs. 1 WoBauG niedergelegten Absicht Rechnung getragen werden, baukostensteigernden Tendenzen entgegenzuwirken.

C. Grundlagen für die Berechnung der Darlehnshöchstsätze

3. Für die Berechnung der Darlehnshöchstsätze ist der unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Finanzierungsmöglichkeiten erforderliche Bedarf an nachstelligen öffentlichen Mitteln für die Errichtung eines zweigeschossigen beidseitig eingebauten Reihenhauses mit 4 bis 6 Wohnungen zugrunde gelegt. Soweit erfahrungsgemäß in Gebäuden mit einer höheren Zahl von Vollgeschossen die Gesamtherstellungskosten je Wohnung relativ sinken, wird daher ein entsprechend niedrigeres Landesdarlehen zu gewähren sein. Die Entscheidung hierüber haben die Bewilligungsbehörden in eigener Zuständigkeit und Verantwortung unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse des Einzelfalles zu treffen.

4. Den Darlehnshöchstsätzen sind die Bestimmungen der Nr. 17 Abs. 3 und 4 und Nr. 23 Abs. 3 WBB zugrunde gelegt. Die Darlehnshöchstsätze sind berechnet für Wohnungen, die eine gute Grundrißlösung, eine konstruktiv klare und wirtschaftliche Gestaltung sowie ausreichende Schall- und Wärmedämmung aufweisen. Die Darlehnshöchstsätze sind ferner abgestellt auf Wohnungen mit folgenden Merkmalen: Gasanschluß oder elektrischer Anschluß in Küche und Baderaum, Bad mit Wanne und Warmwasserversorgung, Dielenfußboden oder Gleichwertiges, Fliesenbelag oder fugenloser Wandbelag hinter Badewanne, Wasch- bzw. Spülbecken und Herd.

Bei Wohnungen, die den vorstehenden Anforderungen nicht entsprechen, sind von den Darlehnshöchstsätzen Abschläge angebracht.

D. Normale Darlehnshöchstsätze

- Die bisherigen Förderungsklassen I und II werden zu einer alle Gemeindegrößenklassen umfassenden Förderungsklasse vereinigt. Ich erwarte jedoch, daß bei der Förderung von Bauvorhaben in den Gemeinden, in denen die Baupreise unter den großstädtischen Baupreisen liegen, von der Möglichkeit einer Ausschöpfung der Darlehnshöchstsätze schon aus diesem Grunde kein Gebrauch gemacht wird.
- Die Höchstsätze für die der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen werden für den Wohnungsneubau sowie für die Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau zerstörter und Wiederherstellung beschädigter Gebäude wie folgt festgesetzt:

Wohnungsgröße (nach DIN 283)	bisherige Bezeichnung	Wohn- fläche qm	Darlehns- höchstsätze DM
a) Nur Wohnküche	1-Raum-WE 24—35	2 700—	3 800
b) 1 Zimmer u. Kochk.	1-Raum-WE 24—35	3 000—	4 300
c) 1 Zimmer u. Wohnk.	2-Raum-WE 35—50	4 300—	5 400
d) 2 Zimmer u. Kochk.	2-Raum-WE 35—50	4 600—	6 000
e) 2 Zimmer u. Wohnk.	3-Raum-WE 45—65	5 500—	6 900
f) 3 Zimmer u. Kochk.	3-Raum-WE 45—65	5 700—	7 500
g) 3 Zimmer u. Wohnk.	4-Raum-WE 60—80	7 000—	8 400
h) 4 Zimmer u. Kochk.	4-Raum-WE 60—80	7 200—	8 900
i) 4 Zimmer u. Wohnk.	5-Raum-WE 70—90	8 000—	9 400
j) 5 Zimmer u. Kochk.	5-Raum-WE 70—90	8 200—	9 900
k) 5 Zimmer u. Wohnk.	5-Raum-WE 80—100	9 100—	10 500
l) 6 Zimmer u. Kochk.	5-Raum-WE 80—100	9 300—	11 000
m) 6 Zimmer u. Wohnk.	5-Raum-WE 90—120	10 200—	12 500
n) 7 Zimmer u. Kochk.	5-Raum-WE 90—120	10 400—	13 000

- Vorstehende Höchstsätze beziehen sich jeweils auf die untere und obere Wohnflächengrenze. Bei Wohnungen mit Wohnflächen zwischen diesen Grenzen ist der Darlehnshöchstsatz entsprechend zu berechnen.
- Soweit die Förderung von Dachgeschoßwohnungen in Mehrfamilienhäusern nach Nr. 15 Abs. 2 WBB zugelassen ist, gelten die vorstehenden Höchstsätze mit der Maßgabe, daß von diesen ein Abschlag von 25 v. H. vorzunehmen ist.
- Werden zusätzliche Schlafkammern (Begriffsbestimmung nach DIN 283 Nr. 212) geschaffen und dadurch die Wohnflächenhöchstgrenze der betreffenden Wohnungsart überschritten, so können zu den in Nr. 6 angegebenen Darlehnshöchstsätzen Zuschläge bis zu 500,— DM je Schlafkammer zugelassen werden. Nr. 17 Abs. 2 Satz 2 WBB bleibt jedoch unberührt.
- Bei der Förderung von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen können die sich aus Nr. 6, 7 und 9 ergebenden Darlehnshöchstsätze um bis zu 15 v. H. erhöht werden.
- Bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen mit einer Wohnfläche der Hauptwohnung von mehr als 120 und höchstens 160 qm (vgl. Nr. 21 WBB), also namentlich für kinderreiche Familien mit mehr als 7 Personen, betragen die Darlehnshöchstsätze e13 000,— bis 15 200,— DM. Nr. 10 gilt auch hier, so daß auch hierzu noch eine Erhöhung um bis zu 15 v. H. treten kann.

12. Bauliche Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden an bewohntem, aber auf die Dauer nicht bewohnbarem Wohnraum und an Gebäudeteilen, die zur dauernden Nutzung bewohnter Wohnungen unbedingt erforderlich sind (z. B. Wiederherstellung von Treppenhäusern, Dächern), sind „Wiederherstellung“ im Sinne des § 2 Abs. 3 BVO, durch die der Wohnraum, dessen dauernde Bewohnbarkeit hergestellt oder dessen einwandfreie Nutzung ermöglicht wird, als „neugeschaffen“ gilt. Bei der Förderung derartiger baulicher Maßnahmen gelten die Darlehnshöchstsätze für den „neugeschaffenen“ Wohnraum. Hier ist jedoch besonders sorgfältig der Grundsatz der Nr. 63 Abs. 1 WBB zu beachten. Das bedeutet, daß namentlich, soweit es sich um die Beseitigung geringerer Schäden handelt, zu prüfen ist, ob und inwieweit die Landesdarlehen gesenkt werden können oder überhaupt Landesdarlehen gewährt werden müssen.
13. Die vorstehenden Darlehnshöchstsätze gelten für die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Ausbau und Erweiterung von Gebäuden entsprechend, soweit wesentliche Teile der Baukörper neu geschaffen werden müssen. In den übrigen Fällen sind den geminderten Baukosten entsprechende Abschläge zu machen.

E. Überschreitung der Höchstsätze

14. Eine Überschreitung der unter Abschn. D) aufgeführten Darlehnshöchstsätze um höchstens bis zu 10 v. H. ist nach dem pflichtgemäßen, selbstverantwortlichen Ermessen der Bewilligungsbehörde zulässig, soweit die unter Nr. 4 aufgeführte Ausstattung wesentlich verbessert wird, z. B. durch Schaffung eingerichteter Kochküchen, Einbau zentraler Beheizungsanlagen, Trennung von Bad und WC bei Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern.

Sie können ferner ausnahmsweise bis zu 30 v. H. überschritten werden, soweit es sich um Wohnungen handelt, für die ausreichende Eigenleistungen oder Finanzierungsbeiträge von Wohnungssuchenden oder von dritter Seite nicht zu erlangen sind, und wenn die Errichtung dieser Wohnungen aus sozialen Gründen vordringlich ist. Mit den erhöhten Landesdarlehen dürfen daher keine Wohnungen gefördert werden, für die Zuschläge zu den Mietrichtsätzen gemäß Nr. 32 Abs. 4 WBB oder Zuschläge zu den Mietwertrichtsätzen gemäß Nr. 36 Abs. 4 WBB zugelassen werden sollen. Vielmehr werden hier in erster Reihe solche Fälle in Frage kommen, in denen ermäßigte Mieten/Belastungen gemäß Nr. 32 Abs. 3 oder Nr. 36 Abs. 3 WBB festgesetzt werden.

F. Schlußbestimmungen

15. Von den Bewilligungsbehörden ist in jedem Einzelfalle nach sorgfältiger selbstverantwortlicher Prüfung zu entscheiden, inwieweit der nach vorstehender Regelung zulässige Darlehnshöchstsatz in Anspruch genommen werden muß. Für die Berechnung des Landesdarlehens im Einzelfalle gilt jedenfalls — unbeschadet des nach Abschnitt D und E möglichen Höchstsatzes — der in Nr. 63 WBB niedergelegte allgemeine Finanzierungsgrundsatz, wonach Landesdarlehen für die nachstellige Finanzierung nur insoweit gewährt werden dürfen, wie die Gesamtherstellungskosten des Bauvorhabens aus Mitteln des Kapitalmarktes und des Bauherrn oder Dritter nicht gedeckt werden können. Ich weise ferner nochmals nachdrücklichst darauf hin, daß auch in Folge der starken Abweichung in der Ausstattung der Wohnungen, in der Kostengestaltung der einzelnen Bauvorhaben und im Hinblick auf die unterschiedlichen Grundstücks- und Erschließungskosten die Darlehnshöchstsätze nur eine äußerste Grenze darstellen, die nicht zur Regel werden soll.
16. Dieser RdErl. findet auf alle schon bereitgestellten, aber noch nicht bewilligten öffentlichen Wohnungsbaumittel Anwendung, sofern nicht die Bewilligungsbehörde die Anwendung der bisherigen Höchstsatzregelung für sachdienlich hält und der Bauherr dem nicht widerspricht.
17. Für die Förderung von Wohnheimen ist ebenfalls eine Neuregelung der Darlehnshöchstsätze in Aussicht genommen. Bis zur Bekanntgabe einer solchen Neuregelung bleiben noch die in Ziff. IV Abs. 3 des Erl. v. 12. 2. 1952 bzw. in Ziff. IV des Erl. v. 15. 2. 1952 festgelegten Darlehnshöchstsätze bestehen.

- Bezug: a) Erl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 12. 2. 1952 — III B 4—301.16 (61) Tgb.Nr. 881/52 — betr. Förderung von Wohnungsneubauten; hier: Festsetzung von Darlehnshöchstsätzen für das Baujahr 1952 (nicht veröffentlicht);
 b) Erl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 15. 2. 1952 — III B 5 — 350.18/310.4 (52) Tgb.Nr. 923/52 — betr. Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und Wiederherstellung sowie durch Um- und Ausbau; hier: Festsetzung von Darlehnshöchstsätzen für das Baujahr 1952 (nicht veröffentlicht);
 c) Nr. 63 Abs. 4 der Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WBB) v. 31. März 1954 (MBl. NW. 1954 S. 679)

An die Regierungspräsidenten,
 den Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen — Außenstelle Essen — Essen,
 die Kreis-, Stadt-, Amts- und Gemeindeverwaltungen als Bewilligungsbehörden im Lande Nordrhein-Westfalen

— MBl. NW. 1954 S. 787.

Bauaufsichtliche Behandlung des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbau

RdErl. d. Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau v. 31. März 1954 — VII C 2 — 4.00 Nr. 932/54

Durch die mit RdErl. v. 31. 3. 1954 bekanntgegebenen „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WBB)“ MBl. NW. S. 679 ist der RdErl. des Ministers für Wiederaufbau „Bauaufsichtliche Behandlung des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbau“ v. 25. 1. 1951 — II A — 197/51 (MBl. NW. S. 271) — überholt.

Er wird deshalb aufgehoben und durch folgende Bestimmungen ersetzt:

- 1 Bei Eingang der Anträge auf Erteilung der Baugenehmigung für die Errichtung von Wohnungsbauten hat die Baugenehmigungsbehörde zunächst festzustellen, ob für die Finanzierung dieser Bauvorhaben öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden sollen. Zutreffendes ist der Antragsteller zu veranlassen, soweit nicht bereits geschehen, die Anträge auf Bewilligung der öffentlichen Mittel bei der zuständigen Gemeinde- oder Amtsverwaltung einzureichen. Es empfiehlt sich, im Interesse des Bauherrn und mit dessen Einverständnis den Bauschein erst nach Bewilligung der öffentlichen Mittel zu erteilen. Die Prüfung des Bauantrages in bauaufsichtlicher Hinsicht ist zunächst nur insoweit vorzunehmen, als dies für eine Erklärung gemäß Nr. 81 (1) der Förderungsbestimmungen erforderlich ist.
- 2 Sodann hat die Baugenehmigungsbehörde ihre Stellungnahme unter Beifügung eines Doppels der mit Prüfungsvermerk versehenen Antragsunterlagen (Bauzeichnungen und Erläuterung) der zuständigen Gemeinde- bzw. Amtsverwaltung mitzuteilen und hierbei zu erklären, daß grundsätzliche Bedenken gegen das beabsichtigte Bauvorhaben nicht bestehen oder welche Änderungen oder Ergänzungen in bauaufsichtlicher Hinsicht erforderlich sind.
- 3 Die Baugenehmigungsbehörde hat nach Eingang der Mitteilung über die erfolgte Bewilligung der öffentlichen Mittel über die Baugenehmigung unverzüglich endgültig zu befinden.
- 4 Werden im Bewilligungsbescheid Änderungen in der Planung verlangt, so hat die Baugenehmigungsbehörde vor Erteilung des Bauscheines dem Bauherrn eine entsprechende Änderung der Bauvorlagen zu empfehlen.
- 5 Beantragt ein Bauherr während der Bauarbeiten eine Nachtragsgenehmigung für bauliche Änderungen der genehmigten Bauausführung, so ist im Sinne der Ziff. 1—4 zu verfahren.
- 6 Stellt die Bauaufsichtsbehörde wesentliche Abweichungen der Bauausführung von den genehmigten Bauplänen fest, so hat sie die Bewilligungsbehörde unverzüglich von ihren Feststellungen und Maßnahmen (Stillegung) zu benachrichtigen.

- 7 Übernimmt die Bauaufsichtsbehörde im Sinne der Nr. 93 der Förderungsbestimmungen an Stelle der Bewilligungsbehörde die Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung der Bauvorhaben und die Vorbereitung der von dieser abzugebenden Bescheinigung über die sach- und fachgerechte Ausführung der Bauvorhaben, so darf durch diese Verwaltungshilfe die Durchführung der eigentlichen Aufgaben der Bauaufsicht nicht beeinträchtigt werden.
- 8 Bei der Baugenehmigung und Bauüberwachung ist darauf zu achten, daß die zur Verwendung gelangenden zementgebundenen Baustoffe oder Bauteile das Gütezeichen „Güteschutz — Betonstein“ oder das Gütezeichen „Naturbims — Güteschutz“ tragen oder aus Werken stammen, die berechtigt sind, eines der Gütezeichen zu führen (vgl. hierzu die RdErl. des Ministers für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen v. 22. 2. 1950 — II A 370/50 (MBI. NW. S. 137) — betreffend Gütesicherung der Betonwaren — und v. 20. 8. 1952 — II A 5.520 Nr. 1525/52 (MBI. NW. S. 1081) — betreffend Mitgliederverzeichnis der Güteschutz-Vereinigung der Bimsindustrie e. V., Neuwied (Rhein)).
- 9 Versuchsbauten mit neuen, nicht allgemein zugelassenen Baustoffen und Bauarten bedürfen meiner Zustimmung.

An die Regierungspräsidenten,
den Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau des
Landes Nordrhein-Westfalen — Außenstelle Essen,
alle Bauaufsichtsbehörden.

1954 S. 791
s. a.
1955 S. 392 o.

— MBI. NW. 1954 S. 790.

1954 S. 791
erg. d.
1955 S. 17

RdErl. d. Ministers f. Arbeit, Soziales und Wiederaufbau
v. 9. 4. 1954 — VI A 5/4.08 — Tgb.Nr. 1375/54.

Die durch die Novelle zum Ersten Wohnungsbaugetz v. 25. 8. 1953 (BGBl. I S. 1037) eingetretene Änderungen hinsichtlich der zulässigen Miete beim öffentlich geförderten und beim steuerbegünstigten Wohnungsbau machen es erforderlich, auch die mit u. a. RdErl. bekanntgegebenen Bestimmungen über die Gewährung von Mietbeihilfen für kinderreiche Familien den veränderten Verhältnissen anzupassen. Darüber hinaus sollen in Zukunft auch Mieter von Altbauwohnungen in den Genuss der Mietbeihilfe kommen, wenn sie nach dem 31. März 1954 eine Altbauwohnung bezogen haben und die sonstigen Voraussetzungen der Bestimmungen erfüllen.

Die Bestimmungen über die Gewährung von Mietbeihilfe für kinderreiche Familien werden deshalb wie folgt abgeändert und ergänzt:

1. In Abschnitt I erhält der Absatz 1 folgende Neufassung:
„Mietbeihilfen werden gewährt für
 - a) Mietwohnungen, Eigenheime, Kleinsiedlungen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts, die in der Zeit vom 20. Juni 1948 bis 31. März 1956 bezugsfertig geworden sind oder werden,
 - b) für alle übrigen Wohnungen, wenn diese nach dem 31. März 1954 neu bezogen werden“.
2. Abschnitt II erhält folgende Neufassung:

„II. Personenkreis

Mietbeihilfen erhalten Familien mit drei und mehr zum Haushalt gehörenden Kindern, wenn sie bis zum 31. März 1956 eine Wohnung der in Abschnitt I bezeichneten Art bezogen haben oder beziehen.

Beihilfefähige Kinder sind:

1954 S. 791
s. a.
1955 S. 2056

- a) eheliche Kinder,
 - b) eheliche Stiefkinder,
 - c) für ehelich erklärte Kinder,
 - d) Adoptivkinder,
 - e) uneheliche Kinder,
 - f) Pflegekinder
- bis zum vollendeten 25. Lebensjahr.

1954 S. 791
geänd.
1955 S. 2113 o.

Mietbeihilfen werden in den Fällen des Abschnitts I, Abs. 1, Buchstabe b) nur dann gewährt, wenn der Antragsteller mit den zur Lebens- und Haushaltsgemeinschaft der Familie gehörenden Personen bisher unzureichend, insbesondere in einer Notwohnung oder in einer Notunterkunft untergebracht war oder es sich um einen Fall der Familienzusammenführung handelt. Unzureichende Unterbringung liegt auch vor, wenn eine Wohnung überbelegt ist, d. h. wenn sie von mehr Personen bewohnt wird, als es der Durchschnittsbelegungsdichte des Landes entspricht (z. Z. 1,35 Personen pro Raum).

Voraussetzung ist, daß die monatliche Miete für den vom Antragsteller, seiner Ehefrau und den beihilfefähigen Kindern genutzten Wohnungsteil folgenden Anteil am nachhaltigen Bruttoeinkommen übersteigt (tragbare Last):

bei Familien mit 3 Kindern	15%,
bei Familien mit 4 Kindern	12%,
bei Familien mit 5 Kindern	10%,
bei Familien mit 6 Kindern	8%,
bei Familien mit 7 Kindern und mehr	6%.

Bei Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts gilt an Stelle der Miete der Mietwert bzw. die Aufwendungen nach Maßgabe des Abschnitts III Abs. 2.

Als Bruttoeinkommen der Familie gilt neben dem Einkommen aus Arbeit auch das Einkommen aus Renten und Pensionen, aus Vermögen, Unterhaltsbeiträgen für beihilfefähige Kinder sowie Arbeitslosenunterstützung und öffentliche Fürsorgeunterstützung. Einkommen beihilfefähiger Kinder von monatlich weniger als 75,— DM bleibt unberücksichtigt.“

3. In Abschnitt III, Abs. 2 werden

- a) das in Klammern stehende Wort „Last“ gestrichen;
- b) der letzte Satz gestrichen und dafür gesetzt:

„Als Miete darf höchstens zugrunde gelegt werden:

- a) bei mit öffentlichen Mitteln (§ 3 WoBauG) geförderten Wohnungen die vereinbarte Miete, jedoch höchstens die nach dem Wohnungsbaugetz zulässige Miete (§§ 29, 30 WoBauG);

- b) bei steuerbegünstigten Wohnungen (§ 42 Abs. 1 WoBauG) und freifinanzierten Wohnungen (§ 42 Abs. 2 WoBauG) die vereinbarte Miete, jedoch höchstens eine Miete, die den Mietrichtsatz gemäß § 29 Abs. 1 WoBauG für öffentlich geförderte Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung um die Hälfte übersteigt;

- c) bei Wohnungen, die nicht unter a) oder b) fallen, die vereinbarte Miete, soweit sie die preisrechtlich zulässige Miete nicht übersteigt, höchstens jedoch eine Miete, die den Richtsatz gemäß § 29 Abs. 1 WoBauG um die Hälfte übersteigt.

Bei Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts ist an Stelle der Miete zugrunde zu legen:

- a) bei mit öffentlichen Mitteln (§ 3 WoBauG) geförderten Wohnungen der gemäß § 32 WoBauG festgesetzte Mietwert,

- b) bei allen übrigen Wohnungen die Aufwendungen im Sinne des § 16 der Berechnungsverordnung (BVO) vom 20. 11. 1950 (BGBl. S. 753), soweit diese den für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Mietrichtsatz um nicht mehr als die Hälfte übersteigen.

Abweichend davon gilt im Falle b) des vorstehenden Absatzes jedoch folgendes:

1. Zinsen für den Wert der Eigenleistungen sind nicht anzurechnen;
2. Abschreibungen sind nur in einer Höhe anzurechnen, die zur Deckung der planmäßigen Tilgungsbeträge für Fremdmittel erforderlich sind;

3. bei steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungen im Sinne des WoBauG findet § 17 Abs. 4, Satz 2 und 3 der BVO keine Anwendung;
4. bei Wohnungen, die nicht als steuerbegünstigt oder freifinanziert im Sinne des WoBauG gelten, sind anzurechnen:
Kapitalkosten für die in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommenen Fremdmittel,
Kapitalkosten für ein Restkaufgeld zugunsten des Veräußerers,
nicht erlassene Leistungen auf die Hypotheken-
gewinnabgabe.“
4. In Abschnitt V, Abs. 1 wird das Datum „30. Juni 1954“ ersetzt durch das Datum „30. Juni 1956“.

Die Änderungen in Ziffer 2 hinsichtlich des Einkommensbeihilfegäbler Kinder und die Änderungen und Ergänzungen der Ziffer 3 gelten mit Wirkung vom 1. April 1954.

Für nachträgliche Anträge auf Gewährung von Mietbeihilfen in den in Abschnitt VI, Abs. 2 genannten Fällen, die erst nach Veröffentlichung dieses RdErl. eingehen, sind Mietbeihilfen bei Zutreffen der Voraussetzungen frühestens vom Ersten des Monats an zu gewähren, in dem der Antrag eingereicht wird.

Bezug: RdErl. des Ministers für Wiederaufbau des Landes NW v. 24. 10. 1952 — III B 2 — 4.08 — (11.4) Tgb.Nr. 5500/52 (MBI. NW. S. 1548).

An die Regierungspräsidenten,
den Minister für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau des
Landes Nordrhein-Westfalen
— Außenstelle Essen —
in Essen,

— MBI. NW. 1954 S. 791.

Einzelpreis dieser Nummer 2,40 DM.

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