

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

10. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 28. Dezember 1957

Nummer 143

Inhalt

(Schriftliche Mitteilung der veröffentlichten RdErl. erfolgt nicht.)

A. Landesregierung.

B. Ministerpräsident — Staatskanzlei —.

C. Innenminister.

D. Finanzminister.

E. Minister für Wirtschaft und Verkehr.

F. Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

G. Arbeits- und Sozialminister.

H. Kultusminister.

J. Minister für Wiederaufbau.

III B. Wohnungsbauförderung: RdErl. 25. 11. 1957, Wohnungsbauprogramm 1958 — I. Abschnitt — hier: Förderung von Wohnungsneubauten sowie der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau zerstörter, Wiederherstellung beschädigter, Ausbau und Erweiterung bestehender Gebäude

deraufbau zerstörter, Wiederherstellung beschädigter, Ausbau und Erweiterung bestehender Gebäude. S. 2849. — RdErl. 25. 11. 1957, Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Wohnungsbauauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) vom 19. 12. 1956 (MBl. NW. S. 2497), Darlehnshöchstsatzbestimmungen für das Baujahr 1957 vom 19. 12. 1956 (MBl. NW. S. 2546), Bauherren-Betreuer-Vertrag, Schlußabrechnungsanzeige und Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Muster Anlagen 7, 8a, 8b, und 8c WFB 1957). S. 2855. — RdErl. 25. 11. 1957, Ablösung von Landesdarlehen. S. 2915.

III A. Unterbringung der Bevölkerung, Umsiedlung und Wohnungswirtschaft: RdErl. 25. 11. 1957, Wohnraumwirtschaftliche Behandlung öffentlich geförderter Wohnungen; hier: Bestimmungen über die Zuteilung von öffentlich geförderten Wohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen — Wohnraumzuteilungsbestimmungen (WZB) —. S. 2925.

K. Justizminister.

J. Minister für Wiederaufbau

III B. Wohnungsbauförderung

Wohnungsbauprogramm 1958 — I. Abschnitt —; hier: Förderung von Wohnungsneubauten sowie der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau zerstörter, Wiederherstellung beschädigter, Ausbau und Erweiterung bestehender Gebäude

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 25. 11. 1957 — III B 4 — 4.022/4.032 — 1471/57

I. Allgemeines

1. (1) Zur zügigen Weiterführung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues im Baujahr 1958 sind den Bewilligungsbehörden auf Grund von Bindungsermächtigungen des Finanzministers im Vorgriff auf zu erwartende Bundes- und Landesmittel weitere Landesmittel bereitgestellt worden.
- (2) In diese Mittelbereitstellung sind diejenigen kreisfreien Städte und Landkreise, in denen die Bewilligung der Landesmittel für das Wohnungsbauprogramm 1957 noch stark im Rückstand ist, zunächst nicht einbezogen worden. Die auf diese Kreise entfallenden Beträge sind jedoch den Bewilligungsbehörden bereits bekanntgegeben worden und werden bereitgestellt werden, sobald die für diese kreisfreien Städte oder Landkreise für das Wohnungsbauprogramm 1957 bereitgestellten Landesmittel bewilligt bzw. vorgeprüfte Anträge den Bewilligungsbehörden vorgelegt worden sind. Die Bereitstellung der auf diese Kreise entfallenden Beträge wird auf Anforderung hin erfolgen. Daher kann, auch wenn die Mittelbereitstellung erst später erfolgt, in den betreffenden kreisfreien Städten bzw. Landkreisen mit der Verplanung der Landesmittel schon jetzt begonnen, die formelle Bewilligung allerdings erst nach Bereitstellung ausgesprochen werden.

II. Förderungsbestimmungen

2. (1) Der Bewilligung der bereitgestellten Landesmittel sind zugrunde zu legen:
 - a) die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz — II.WoBauG) v. 27. Juni 1956 — BGBl. I S. 523 — i. d. F. des Änderungsgesetzes v. 26. September 1957 — BGBl. I S. 1393 — i. Verb. mit den Ver-

ordnungen über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbauengesetz (Zweite Berechnungsverordnung — II.BVO) und über den Mietpreis für den seit dem 1. 1. 1950 bezugsfertig gewordenen Wohnraum (Neubaumietenverordnung — NMVO) v. 17. Oktober 1957 — BGBl. I S. 1719 und S. 1736 —,

- b) die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen — Wohnungsbauauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957)“ v. 19. 12. 1956 — MBl. NW. S. 2497 — unter Berücksichtigung der sich aus Ziff. I des RdErl. v. 10. 7. 1957 — MBl. NW. S. 1597 — und dem RdErl. v. 25. 11. 1957 — III B 3 — 4.02/4.03 — 1536/57 — MBl. NW. S. 2855 — ergebenden Änderungen bzw. Ergänzungen.
- c) die Darlehnshöchstsatzbestimmungen gem. RdErl. v. 19. 12. 1956 — MBl. NW. S. 2546 — unter Berücksichtigung der sich aus Ziff. II des zu b) genannten RdErl. v. 10. 7. 1957 und dem ebenfalls zu b) genannten RdErl. v. 25. 11. 1957 ergebenden Änderungen bzw. Ergänzungen,
- d) der RdErl. vom 31. 1. 1957 — MBl. NW. S. 313 — (betr.: Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Vordrucke) unter Berücksichtigung der sich aus dem unter vorst. Buchst. b) genannten RdErl. v. 25. 11. 1957 ergebenden Änderungen bzw. Ergänzungen sowie die sonstigen zu den Wohnungsbauauförderungsbestimmungen 1957 erlassenen, noch fortgeltenden sowie die hierzu vor Darlehnsbewilligung noch etwa zu erlassenden Verwaltungsanordnungen.

(2) In den bereitgestellten Mitteln sind im Vorgriff auch Bundesmittel enthalten. Solange die Richtlinien für das Baujahr 1958 noch nicht bekanntgegeben sind, sind daher bis auf weiteres auch die „Richtlinien für den Einsatz der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau 1957“ des Bundesministers für Wohnungsbau und des Bundesausgleichsamtes v. 3. 12. 1956 (vgl. Anlage I zum RdErl. v. 31. 1. 1957 — MBl. NW. S. 289 —) zu beachten. Nach Bekanntgabe der Bundesrichtlinien 1958 gelten dann diese Richtlinien. Die Ausführungen zu den bisherigen Richtlinien unter lfd. Nr. 4 Sätze 2 bis 6 des im „Bezug“ unter a) genannten RdErl. v. 31. 1. 1957 sind auch für das Baujahr 1958 maßgebend, vorbehaltlich einer Änderung dieser Richtlinien.

III. Wohnraumhilfemittel

3. (1) In den bereitgestellten Mitteln, und zwar sowohl in den Schlüsselmitteln (vgl. nachst. Nr. 6) als auch in den zur Förderung der Beseitigung von Notunterkünften bereitgestellten Mitteln (vgl. nachst. Nr. 8) sind Wohnraumhilfemittel jeweils in Höhe von 15 v.H. enthalten.

(2) Die Wohnraumhilfemittel werden wie bisher nicht gesondert bereitgestellt, sondern sind aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung mit den sonstigen Landesmitteln gemischt worden, um eine gesonderte Verbuchung zu vermeiden. Bei der Förderung von Bauvorhaben, deren Wohnungen ausschließlich oder überwiegend für Geschädigte im Sinne des Lastenausgleichsgesetzes vorbehalten werden sollen (vgl. Nr. 70 der WFB 1957), sind die Förderungsränge auf Grund des § 300 LAG in der nach § 118 II. WoBauG geänderten Fassung zu beachten (Nr. 8 der WFB 1957).

(3) Bei dem Einsatz von Wohnraumhilfemitteln ist Teil IV der unter vorst. lfd. Nr. 2 dieses RdErl. angeführten Bundesrichtlinien zu beachten.

IV. Wohnungspolitische Zielsetzung

4. (1) In § 1 Abs. 2 II. WoBauG ist als Hauptziel der öffentlichen Förderung des Wohnungsbaues die Beseitigung der Wohnungsnot herausgestellt. Im Rahmen ihrer Beseitigung ist vornehmlich die Wohnraumversorgung der Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen anzustreben und sind zugleich weite Kreise des Volkes durch Bildung von Einzeleigentum, besonders in Form von Familienheimen, mit dem Grund und Boden zu verbinden.

(2) Beim Einsatz der schlüsselmäßig zugeteilten Landeswohnungsbauamt ist daher unbedingt auf die Einhaltung der Vorschrift in Nr. 1 Abs. 2 der WFB 1957 zu achten, wonach nur solche Bauvorhaben mit Landesdarlehen gefördert werden sollen, die der Beseitigung der Wohnungsnot dienen.

(3) Die Bereitstellung von Sondermitteln für den Bau von Ersatzwohnungen für Notunterkunftsbewohner (vgl. nachst. lfd. Nr. 8) darf nicht dazu führen, daß, wie ich leider wiederholt feststellen konnte, schlüsselmäßig zugeteilte Landesmittel für den Bau solcher Ersatzwohnungen nicht eingesetzt werden. Ich erwarte vielmehr, daß künftig neben den zusätzlich bereitgestellten Landesmitteln auch Schlüsselmittel für den Bau von Ersatzwohnungen für Notunterkunftsbewohner Verwendung finden.

(4) In gleicher Weise sind — unbeschadet des Umstandes, daß für die Förderung von Gruppenvorhaben bei Familienheimen wiederholt zusätzliche Landesmittel bereitgestellt worden sind und u. U. in begrenztem Umfang auch weiterhin bereitgestellt werden — solche Gruppenvorhaben auch aus schlüsselmäßig zugeteilten Neubaumitteln bei Vorliegen der Förderungsvoraussetzungen künftig mehr als bisher zu berücksichtigen. Nach § 33 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG und Nr. 19 Abs. 1 Satz 1 der WFB 1957 dürfen Landesdarlehen nur solchen Bauherren bewilligt werden, die Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines „geeigneten“ Baugrundstücks sind oder nachweisen können, daß der Erwerb eines „geeigneten“ Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist oder durch die Gewährung des Landesdarlehens gesichert wird. Bei Beachtung der städtebaulichen Voraussetzungen nach § 41 Abs. 1 II. WoBauG (vgl. Nr. 23 Abs. 1 der WFB 1957) sind nur solche Grundstücke als für die Bebauung „geeignet“ anzusehen, die eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gewährleisten und in der Erschließung und Auflockerung den Zielsetzungen neuzeitlichen Städtebaues entsprechen. Soweit es sich um Kleinsiedlungen handelt, ist darüber hinaus in § 57 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG ausdrücklich festgelegt worden, daß Kleinsiedlungen nach Möglichkeit in Gruppen errichtet werden sollen. Mit Rücksicht hierauf kann daher, soweit die sonstigen Voraussetzungen für eine Förderung erfüllt sind, unter Beachtung der Bestimmungen unter Nr. 6 der WFB 1957 über die Förderungsvorränge u. U. die bevorzugte Förderung eines Gruppenvorhabens in Betracht kommen, obwohl auch noch

Anträge auf Förderung einzelner Familienheimen vorliegen, die auf verstreut liegenden, den Anforderungen des § 41 Abs. 1 II. WoBauG nicht genügenden und daher insofern nicht „geeigneten“ Baugrundstücken errichtet werden sollen. Mit einer verstärkten Förderung solcher Gruppenbauvorhaben, bei denen ein größeres Gesamtbauvorhaben an die Stelle vieler Einzelbauvorhaben tritt und die nach einheitlichen Bau- und Finanzierungsplänen durchgeführt werden, wird überdies die bauwirtschaftlich unrationelle Aufsplitterung auf viele einzelne Baustellen vermieden und damit auch den bauwirtschaftlichen Erfordernissen (vgl. Nr. 27 Abs. 1 der WFB 1957) in größerem Umfang als bei Einzelbauvorhaben Rechnung getragen.

(5) Die Verwirklichung des Hauptziels der öffentlichen Wohnungsbauförderung, die Beseitigung der Wohnungsnot, ist auch bei der weiteren Verteilung der Landesmittel auf die Ämter und kreisangehörigen Gemeinden zu beachten. Daher hat bei der Verplanung der Neubaumittel innerhalb der Landkreise eine schematische Aufschlüsselung — etwa lediglich nach der Einwohnerzahl — zu unterbleiben. Die gesetzlichen Vorränge auf Grund des II. WoBauG finden auf die den Ämtern und kreisangehörigen Gemeinden zugeteilten Mittel Anwendung.

(6) Die unter der lfd. Nr. 5 Buchst. b) bis e) des im „Bezug“ zu a) genannten RdErl. v. 31. 1. 1957 erteilten Weisungen hinsichtlich der Förderungsränge und der besonderen Berücksichtigung von Angehörigen bestimmter Personengruppen gelten auch für die Verplanung und Bewilligung der jetzt bereitgestellten Landesmittel.

V. Verteilungsschlüssel

5. (1) Die jetzt verfügbaren Mittel sind auf der Landesebene nach Maßgabe desjenigen Wohnungsfehlbestandes aufgeschlüsselt und verteilt worden, der in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen auf Grund der Wohnungszählung vom 25. 9. 1956 ermittelt wurde. Dabei wurde der Wohnungsfehlbestand durch eine Gegenüberstellung der wohnbedürftigen Wohnparteien und der voll bewohnbaren Normalwohnungen errechnet. Als wohnbedürftige Wohnparteien wurden alle Mehrpersonenhaushaltungen und 50 v. H. der Einpersonenhaushaltungen berücksichtigt. Voll bewohnbare Normalwohnungen in diesem Sinne sind alle Normalwohnungen mit Ausnahme von Wohnungen in einsturzgefährdeten Häusern und in Behelfsheimen, auch soweit sie mehr als 30 qm Wohnfläche umfassen (beschränkt bewohnbare Normalwohnungen).

(2) Die Verteilung der Schlüsselmittel ist nicht mehr nach dem fortgeschriebenen Einheitsschlüssel, sondern nach einem neuen vorläufigen Verteilungsschlüssel vorgenommen wurden.

VI. Förderungsmaßnahmen

6. Schlüsselmittel

(1) Mit Rücksicht auf die noch immer bestehenden großen Kriegszerstörungen und Kriegsbeschädigungen an Wohnraum sind die Schlüsselmittel wie bisher in Mittel zur Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau und durch Neubau aufgeteilt worden.

(2) Mit den zur Förderung des Wiederaufbaues zerstörter Gebäude bereitgestellten Mitteln sind auch die Wiederherstellung beschädigter und der Ausbau oder die Erweiterung bestehender Gebäude zu fördern.

(3) Die zur Förderung des Wiederaufbaues, der Wiederherstellung, des Ausbaues und der Erweiterung von Wohnraum ausgewiesenen Mittel sind den jeweils in Betracht kommenden kreisfreien Städten und Landkreisen umgehend zuzuweisen. Soweit kreisangehörige Ämter oder Gemeinden Bewilligungsbehörden (Nr. 68 der WFB 1957) sind, hat die zuständige Kreisverwaltung die zugewiesenen Mittel unverzüglich aufzuteilen und den in Betracht kommenden Behörden zuzuweisen. Über die Höhe dieser den einzelnen Bewilligungsbehörden im Kreisgebiet zugeteilten Mittel ist mir bis zum 15. 1. 1958 zu berichten. T.

7. Wiederaufbau-Neubau

(1) Wiederaufbaumittel dürfen zur Förderung von Neubauvorhaben unter den in Ziff. II Abs. 1 bis 3 des RdErl. v. 29. 6. 1957 — MBl. NW. S. 1552 — (betr.: Förderung des sozialen Wohnungsbaues) genannten Voraussetzungen bis zu 50 v. H. der zur Verfügung gestellten Wiederaufbaumittel verwendet werden, darüber hinaus nach wie vor jedoch nur mit meiner vorherigen Zustimmung.

(2) Soweit im baulichen Zusammenhang mit Wiederaufbauvorhaben auch Neubauvorhaben durch Errichtung von Gebäuden auf bisher unbebauten Grundstücken gefördert werden sollen (Schließung von Baulücken), dürfen Wiederaufbaumittel ausnahmsweise auch zur Förderung solcher Neubauvorhaben verwendet werden. Einer Mittelumbuchung bedarf es in diesen Fällen nicht. Zuständige Bewilligungsbehörde ist in diesen Fällen bis auf weiteres — unbeschadet der Neuregelung zum 1. 4. 1958 auf Grund des Gesetzes v. 2. April 1957 (GV. NW. S. 80 ff.) — die für die Förderung von Wiederaufbauvorhaben zuständige Behörde.

(3) Neubaumittel dürfen in Gemeinden mit Kriegszerstörungen zur Förderung von Wiederaufbau- und Wiederherstellungsvorhaben jederzeit auch ohne meine vorherige Zustimmung verwendet werden, soweit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes die Förderung dieser Wiederaufbau- bzw. Wiederherstellungsvorhaben erfordert (§ 26 Abs. 1 Buchst. c) II.WoBauG; Nr. 5 WFB 1957) und hierfür ausreichende Wiederaufbaumittel nicht zur Verfügung stehen. In diesen Fällen bedarf es lediglich einer Mittelumbuchung, die mir anzuzeigen ist. Die Bewilligungszuständigkeit (Nr. 68 Abs. 1 Nr. 2 der WFB 1957) bleibt bis auf weiteres unberührt.

8. Räumung von Notunterkünften

(1) Da nach der Wohnungszählung vom 25. 9. 1956 im Lande Nordrhein-Westfalen noch etwa 172 000 Familien in Notunterkünften leben, ist — in Übereinstimmung mit dem Bundesministerium für Wohnungsbau — die Förderung des Baues von Ersatzwohnungen für diesen Personenkreis in der nächsten Zeit als ganz besonders vordringlich zu behandeln. Für diesen Verwendungszweck hat das Land schon seit Jahren Sondermittel bereitgestellt. Diese Förderungsmaßnahme wird in Anbetracht der vorliegenden großen Wohnungsnotstände daher auch 1958 in noch verstärktem Umfang fortgesetzt.

(2) Zu den Notunterkünften gehören

- a) baufällige oder abbruchreife Baracken,
- b) baufällige Behelfsheime,
- c) Kellerwohnungen und Notwohnungen in einsturzgefährdeten Häusern,
- d) Nissenhütten, Wohnlauben u. ä. sowie
- e) überbelegte — mit 2 und mehr Personen je Raum belegte — Wohnungen.

(3) Für diese besonders vordringliche Maßnahme sind für das Jahr 1958 Landesmittel in Höhe von insgesamt 150 Mio DM vorgesehen.

(4) Die Mittel werden gem. § 30 Abs. 2 II.WoBauG mit der Weisung zugeteilt, sie nur zur Förderung von Ersatzwohnungen aus Anlaß der Freimachung von Notunterkünften einzusetzen. Aus dieser Zweckbindung ergibt sich u. a. die Rechtsfolge, daß die Rangfolgen nach § 30 Abs. 1 II.WoBauG und den darauf beruhenden Vorschriften der Nrn. 5 und 6 der WFB 1957 nur unter Beachtung dieser besonderen Weisung anzuwenden sind (§ 30 Abs. 2 Satz 2 II.WoBauG und Nr. 7 der WFB 1957).

(5) Die hiermit in Aussicht gestellten Landesmittel können in Höhe des sich hiernach für die einzelnen kreisfreien Städte und Landkreise ergebenden Gesamtbetrages verplant werden. Da nicht anzunehmen ist, daß jetzt schon bewilligungsreife Anträge in diesem nicht unerheblichen Umfang vorliegen, werden im Rahmen dieses I. Abschnitts zunächst nur Teilbeträge auf Bezirksebene bereitgestellt, um hieraus zunächst den schon jetzt bewilligungsreifen oder in Kürze bewilligungsreif werdenden Anträgen entsprechen zu können. Aus diesem Grunde sind die

jetzt bereitgestellten Mittel nicht bis auf die kreisfreien Städte und Landkreise von hier aus aufgeschlüsselt worden. Diese Beträge sind daher auch von den Regierungspräsidenten bzw. der Außenstelle des Wiederaufbauministeriums in Essen nicht weiter aufzuschlüsseln. Vielmehr sind hieraus in der Reihenfolge des Eingangs alle bewilligungsreifen Anträge bis zur Höhe des auf die einzelnen kreisfreien Städte bzw. die Landkreise endgültig entfallenden Gesamtbetrages zu berücksichtigen. Soweit in diesem Rahmen liegenden Anträgen von Bauherren in kreisfreien Städten oder Landkreisen aus dieser Mittelbereitstellung noch nicht entsprochen werden kann, werden die erforderlichen Mittel im Rahmen der Kreiskontingente jeweils alsbald nach Anfordern bereitgestellt werden.

(6) Soweit es sich um die Räumung von überbelegten Wohnungen handelt, haben sich die Gemeinden zu verpflichten, die Bewohner der zu räumenden oder in der Belegung aufzulockern den Wohnungen in angemessenem Wohnraum unterzubringen und die freigemachten oder in der Belegung aufgelockerten Wohnungen nur noch mit einer der Wohnungsgröße und Wohnfläche entsprechenden Personenzahl angemessen zu belegen (vgl. § 39 Abs. 2 u. 3 II.WoBauG).

(7) Die Gemeinden, in denen der Bau von Ersatzwohnungen gefördert werden soll, haben sich den Regierungspräsidenten/der Außenstelle des WAM in Essen gegenüber weiterhin schriftlich zu verpflichten, die geräumten Notunterkünfte im Endergebnis zu beseitigen, oder, falls dies nicht möglich ist, für eine weitere Bewohnung unbrauchbar zu machen. Für eine Übergangszeit von zunächst drei Jahren gelten jedoch die Bestimmungen des RdErl. v. 4. 11. 1957 — III A 3 — 4. 179 Tgb. Nr. 1705/57 — (n. v.).

(8) Es wird erneut darauf hingewiesen, daß Landeswohnungsbauittel nicht für den Bau von Obdachlosen-Asylen oder zum Bau von Notunterkünften für Asoziale verwendet werden dürfen.

9. Eigenkapitalbeihilfen

Zur Gewährung von Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital sind zugunsten aller in Nr. 45 der WFB 1957 aufgeführten begünstigten Personengruppen wiederum besondere Landesmittel bereitgestellt worden.

10. Familienzusatzdarlehen gem. Nr. 40 der WFB 1957

Die hierfür erforderlichen Mittel sind den bereitgestellten Schlüsselmitteln bzw. den für die betreffende Sondermaßnahme bereitgestellten Mitteln zu entnehmen.

11. Zusatzdarlehen und Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen

Ausgleichsbeträge für die demnächst aus den jetzt bereitgestellten Landesmitteln bewilligten Zusatzdarlehen und Einrichtungszuschüsse zur Förderung von Kleinsiedlungen gemäß Nr. 55 Abs. 4 der WFB 1957 werden in gleicher Weise wie im Wohnungsbauprogramm 1957 gesondert bereitgestellt werden. Der Bedarf hierfür ist mir bis zum 31. 3. 1958 zu T. melden.

VII. Prüfung der Förderungsvoraussetzungen und Erteilung von Bewilligungsbescheiden

12. (1) Die Bewilligungsbehörden werden hierdurch ermächtigt, nach Prüfung aller Förderungsvoraussetzungen im einzelnen über die hiernach erforderlichen Landesmittel bis zur Höhe der bereitgestellten Beträge auf der Grundlage der unter vorst. lfd. Nr. 2 aufgeführten Bestimmungen in eigener Zuständigkeit und Verantwortung durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden zu verfügen.

Dabei ist mit besonderer Sorgfalt vor allem zu prüfen, ob

- a) die Bauherren die erforderliche Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit im Sinne der Nr. 21 der WFB 1957 besitzen — das gilt insbesondere gegenüber Bauherren, die mehrere Bauvorhaben durchführen —,

- b) im Einzelfall besondere Gründe eine Betreuung des Bauherrn notwendig erscheinen lassen (vgl. Nr. 20 Abs. 5 der WFB 1957),
- c) die Ansätze in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angemessen und bestimmungsgemäß, die Gesamtfinanzierung gesichert und die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens gewährleistet erscheinen.

(2) Da gemäß § 32 Abs. 2 u. 3 des Landesgesetzes zur Neuordnung der Wohnungsbauförderung v. 2. April 1957 — GV. NW. S. 80 ff. — die Übertragung der Zuständigkeit für die Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen zur Förderung des Wohnungs- und Kleinsiedlungswesens auf die Bewilligungsbehörden gem. § 2 Abs. 1 und 2 spätestens zum 1. 4. 1958 wirksam zu werden und die Wohnungsbauförderungsanstalt (§ 6 des Gesetzes) ihre Geschäftstätigkeit spätestens am 1. 4. 1958 aufzunehmen hat, darf über alle bereitgestellten, bis dahin etwa noch nicht bewilligten Landesmittel nach dem 31. 3. 1958 nicht mehr durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden verfügt werden. Über das jeder Bewilligungsbehörde zur Verfügung stehende, am 1. 4. 1958 noch nicht durch Darlehnsbewilligungen belegte Mittelkontingent ergeht noch gesonderte Regelung.

Bezug: a) RdErl. v. 31. 1. 1957 (MBI. NW. S. 289)
betr.: Wohnungsbauprogramm 1957
— I. Abschnitt —;

- b) RdErl. v. 22. 8. 1957 (MBI. NW. S. 1935)
betr.: Förderung des sozialen Wohnungsbaues.

- An a) die Regierungspräsidenten,
b) den Minister für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen
— Außenstelle Essen —,
c) die Rheinische Girozentrale und Provinzialbank, Düsseldorf,
d) die Landesbank für Westfalen (Girozentrale), Münster (Westf.).

Nachrichtlich:

- An a) den Bundesminister für Wohnungsbau,
Bad Godesberg (Mehlem),
b) den Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf,
c) den Arbeits- und Sozialminister des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf,
d) den Landesrechnungshof des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

— MBI. NW. 1957 S. 2849.

Förderung des sozialen Wohnungsbaues;

hier: Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) v. 19. 12. 1956 (MBI. NW. S. 2497), Darlehnshöchstsatzzbestimmungen für das Baujahr 1957 v. 19. 12. 1956 (MBI. NW. S. 2546), Bauherren-Betreuer-Vertrag, Schlußabrechnungsanzeige und Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Muster Anlage 7, 8a, 8b und 8c WFB 1957).

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 25. 11. 1957 — III B 3/4.02/4.03—1536/57.

Durch das Gesetz zur Änderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes v. 26. September 1957 (BGBl. I S. 1393) ist Nr. 3 Abs. 1 und 2 der Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen — Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) v. 19. 12. 1956 (MBI. NW. S. 2497) i. d. F. v. 10. 7. 1957 (MBI. NW. S. 1597) überholt und durch eine neue Fassung zu ersetzen. Weitere Änderungen werden durch das Inkrafttreten der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung — II.BVO —) v. 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719) und der Verordnung über den Mietpreis für den seit dem 1. Januar 1950 bezugsfertig ge-

wordenen Wohnraum (Neubaumietenverordnung — NMVO —) v. 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1736) erforderlich. Es hat sich ferner als notwendig erwiesen, die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 und die Bestimmungen über die Festsetzung von Durchschnitts- und Höchstsätzen für nachstellende Landesdarlehen für das Baujahr 1957 v. 19. 12. 1956 (MBI. NW. S. 2546) i. d. F. v. 10. 7. 1957 (MBI. NW. S. 1597) zur Beseitigung zwischenzeitlich aufgetretener Zweifelsfragen zu ändern und zu ergänzen.

Schließlich werden mit diesem RdErl. auch das in Nr. 20. Abs. 4 Satz 2 WFB 1957 vorgesehene Muster eines Bauherren-Betreuer-Vertrages (Muster Anlage 7 WFB 1957), das in Nr. 80 Abs. 1 WFB 1957 vorgesehene Muster einer Schlußabrechnungsanzeige (Muster Anlage 8a und 8b WFB 1957) und die in Nr. 80 Abs. 3 WFB 1957 vorgesehenen „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung“ (Muster Anlage 8c WFB 1957) bekanntgegeben.

I. Änderung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957

1. Nr. 1. Abs. 3 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:

„(3) Wohnraum soll in der Regel nur in Gebäuden gefördert werden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. Er darf auch in Gebäuden mit Geschäftsräumen gefördert werden, wenn in der Regel weniger als die Hälfte des Gebäudes, in Ausnahmefällen weniger als zwei Drittel des Gebäudes, anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken, dienen. Familienheime dürfen jedoch nur gefördert werden, wenn weniger als die Hälfte des Gebäudes anderen als Wohnzwecken dient, und die Nutzfläche der Geschäftsräume 80 qm nicht übersteigt. Welcher Anteil eines Gebäudes anderen als Wohnzwecken dient, ist nach dem Verhältnis der Nutzfläche der Geschäftsräume zu der gesamten Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes zu berechnen.“

2. Nr. 2 Abs. 2 Satz 5 der WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:

„Ist bis zur Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens kein Antrag auf Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn gestellt oder ein früher gestellter Antrag abgelehnt worden, so sind — vorausgesetzt, daß alle sonstigen Voraussetzungen für eine Förderung vorliegen — Ausnahmen nur zulässig, wenn die Ablehnung der Förderung für den Bauherrn unbillig hart sein würde.“

3. Nr. 3 Abs. 1 und 2 WFB 1957 erhalten folgende neue Fassung:

„(1) In der Regel soll nur Wohnraum für Wohnungssuchende gefördert werden, deren Jahreseinkommen (Absatz 2) die aus der nachstehenden Tabelle ersichtlichen Grenzen nicht überschreitet.“

Wohnung-suchender	Normalfall	Schwerbeschä-
	jährlich bis zu DM	digter (§ 1 Schwerbeschä-
		digtingesetz) jährlich bis zu DM
alleinstehend	9 000	10 200
mit 1 Angehörigen	10 200	11 400
mit 2 Angehörigen	11 400	12 600
mit 3 Angehörigen	12 600	13 800
mit 4 Angehörigen	13 800	15 000
mit 5 Angehörigen	15 000	16 200
mit 6 Angehörigen	16 200	17 400
mit 7 Angehörigen	17 400	18 600
mit 8 Angehörigen	18 600	19 800
mit 9 Angehörigen	19 800	21 000
mit 10 Angehörigen	21 000	22 200

Soweit es sich bei den Angehörigen um schwerbeschädigte Angehörige handelt, erhöht sich die in der vorstehenden Tabelle angegebene Grenze

für jeden schwerbeschädigten Angehörigen um 1200 Deutsche Mark. Der Angehörige (§ 8 II. WoBauG) muß zur Familie des Wohnungsuchenden gehören und von ihm unterhalten werden (§ 25 II. WoBauG).

(2) Als Jahreseinkommen ist der Gesamtbetrag der Einkünfte des Wohnungsuchenden (nicht das Familieneinkommen) aus

- a) Land- und Forstwirtschaft,
- b) Gewerbebetrieb,
- c) selbständiger Arbeit,
- d) nicht selbständiger Arbeit,
- e) Kapitalvermögen,
- f) Vermietung und Verpachtung sowie
- g) aus sonstigen Einkünften im Sinne des § 22 des Einkommensteuergesetzes

für das Kalenderjahr zugrunde zu legen, das in den Fällen, in denen der zukünftige Wohnungsinhaber bereits feststeht, der Antragstellung auf das nachrangige Landesdarlehen oder in den sonstigen Fällen dem Bezug der geförderten Wohnung vorangeht. Einkünfte aus den in Satz 1 bezeichneten Einkunftsarten sind der Gewinn, wenn es sich um Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, aus Gewerbebetrieb und aus selbständiger Arbeit handelt, und bei den übrigen Einkunftsarten der Überschuß der Einnahmen über die Werbungskosten (§ 2 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes). Beträge, die nach §§ 7a bis 7e des Einkommensteuergesetzes abgesetzt worden sind, sind jedoch bei der Feststellung des Jahreseinkommens den Einkünften hinzuzurechnen. Sonderausgaben (§§ 10 bis 10 d des Einkommensteuergesetzes) und Freibeträge wegen außergewöhnlicher Belastung (§§ 33 und 33a des Einkommensteuergesetzes) dürfen bei der Ermittlung des Jahreseinkommens nicht von den Einkünften abgezogen und Verluste, die sich bei einzelnen Einkunftsarten ergeben, nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Das Kindergeld nach dem Kindergeldgesetz v. 13. November 1954 (BGBl. I S. 333), dem Kindergeldanpassungsgesetz v. 7. Januar 1955 (BGBl. I S. 17) und dem Kindergeldergänzungsgesetz v. 23. Dezember 1955 (BGBl. I S. 841) und diesem ähnliche Bezüge bleiben bei der Feststellung des Jahreseinkommens unberücksichtigt (§ 25 Abs. 2 II. WoBauG)."

4. Nr. 3 WFB 1957 erhält folgenden neuen Absatz 5:

„(5) Für die Zuteilung öffentlich geförderter Wohnungen gelten die „Bestimmungen über die Zuteilung von öffentlich geförderten Wohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen — Wohnraumzuteilungsbestimmungen (WZB)“ — v. 25. 11. 1957 (MBl. NW. S. 2925).“

5. In Nr. 6 Abs. 1 Satz 3 und Satz 4 WFB 1957 ist in der Klammer hinter „Genossenschaftswohnungen“ jeweils einzufügen: „sowie sonstige Wohnungen im Sinne der Nr. 1 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe e.“

6. Nr. 18 Abs. 1 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:

„(1) Neben der Einzelmiete dürfen Umlagen, Vergütungen und Zuschläge nur nach Maßgabe der §§ 3 und 4 der „Verordnung über den Mietpreis für den seit dem 1. Januar 1950 bezugsfertig gewordenen Wohnraum (Neubaumietenverordnung — NMVO)“ v. 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1736) erhoben werden.“

7. In Nr. 26 Buchst. b) ist hinter dem Semikolon einzusetzen:

„Arbeitsküchen bis zu 8 qm Grundfläche sollen möglichst mit den erforderlichen eingebauten Schränken und Arbeitsplatten ausgestattet werden.“

8. Nr. 35 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:

„(1) Fremdmittel sind:

- a) Fremddarlehen,
- b) gestundete Restkaufgelder,

c) gestundete öffentliche Lasten des Baugrundstücks (außer der Hypothekengewinnabgabe),

d) kapitalisierte Beträge wiederkehrender Leistungen, namentlich von Rentenschulden und

e) Mietvorauszahlungen,

die zur Deckung der Gesamtkosten dienen (§ 13 Abs. 1 II. BVO). Vor der Bebauung vorhandene Verbindlichkeiten, die auf dem Baugrundstück dinglich gesichert sind (einschließlich umgestellter Rechte Dritter), gelten als Fremdmittel, soweit sie den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile nicht übersteigen (§ 13 Abs. 2 II. BVO). Soweit die vor der Bebauung vorhandenen, am Baugrundstück dinglich gesicherten Verbindlichkeiten den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile übersteigen, dürfen sie im Finanzierungsplan nicht als Fremdmittel angesetzt werden. Derartig belastete Bauvorhaben dürfen nur in Ausnahmefällen und nur dann gefördert werden, wenn die Sicherheit der Landesmittel nicht gefährdet erscheint.

(2) Fremddarlehen (Absatz 1 Satz 1 Buchst. a) und gestundete Restkaufgelder (Absatz 1 Satz 1 Buchst. b), die vor Landesdarlehen im Grundbuch gesichert werden sollen, sollen in der Regel durch Hypotheken gesicherte Tilgungsdarlehen zu marktüblichen Bedingungen sein. Sollen Tilgungsdarlehen durch eine Grundschuld dinglich gesichert werden, so ist sicherzustellen, daß die Grundschuld nach Rückzahlung des gesicherten Tilgungsdarlehens nicht erneut zur Sicherung einer Forderung verwendet wird. Grundschuldgläubiger und Grundstückseigentümer müssen daher in den Fällen des Satzes 2 eine Erklärung nach vorgeschriebenem Muster abgeben.

(3) Fremddarlehen (Absatz 1 Satz 1 Buchst. a), die zu einem bestimmten Zeitpunkt fällig werden oder unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden können, dürfen in der Regel den Landesdarlehen im grundbuchlichen Range nur vorgehen, wenn sie nicht vor Ablauf von 10 Jahren fällig werden oder vom Gläubiger nicht vor Ablauf von 10 Jahren gekündigt werden können. Die vorzeitige Fälligkeit oder Kündbarkeit von Fremddarlehen und Restkaufgeldern aus den nach den Geschäftsbedingungen der Kreditinstitute üblichen Gründen (z. B. wegen Zahlungsverzug, Einleitung von Zwangsversteckungsmaßnahmen, Eröffnung des Vergleichsverfahrens oder Konkursverfahrens oder zum Zwecke der Zinsregulierung) wird durch Satz 1 nicht berührt. Für die von öffentlichen Sparkassen gewährten Darlehen können Schuldurkunden verwendet werden, die hinsichtlich der Kündigungsbedingungen den von dem früheren Reichswirtschaftsminister genehmigten Schuldurkunden entsprechen. Kündigungsbedingungen solcher Kreditgesellschaften, die nach ihrer Satzung zur Kündigung eines gewährten Darlehens im Falle des Ausscheidens des Darlehensnehmers aus der Gesellschaft verpflichtet sind, dürfen zugelassen werden.

(4) Fremddarlehen, die von Versicherungsunternehmen gewährt werden, dürfen nur zugelassen werden, wenn sie auch bei einer Aufhebung des Versicherungsvertragsverhältnisses oder der Umwandlung in eine beitragsfreie Versicherung oder bei Nichtzahlung der Versicherungsprämien nicht gekündigt werden können. Satz 1 gilt nicht bei Fremddarlehen zur Finanzierung der Gesamtkosten von Familienheimen (außer Vorratseigenheimen) und bei Tilgungsdarlehen von Versicherungsunternehmen, wenn vereinbart worden ist, daß für die Dauer der Versicherung die vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Tilgungsbeträge nicht erhoben werden.

(5) Die Absätze 2 bis 4 finden auch auf solche Fremddarlehen und Restkaufgelder Anwendung, die zur Deckung von Gesamtkosten gewerblicher

- Räume in Anspruch genommen und im Rang vor dem Landesdarlehen gesichert werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch Bedingungen, die von den vorstehenden Absätzen 1 bis 4 abweichen, die Sicherung der Dauerfinanzierung des Vorhabens und seine Wirtschaftlichkeit nicht in Frage gestellt werden."
9. In Nr. 36 WFB werden Abs. 1 und in Abs. 2 die Klammern mit der Zahl 2 gestrichen.
 10. Nr. 39 Abs. 1 Satz 2 WFB 1957 wird wie folgt geändert:
„Die Durchschnittssätze für die der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen werden jeweils durch besonderen RdErl. des Ministers für Wiederaufbau bekanntgegeben.“
 11. In Nr. 40 Abs. 1 WFB 1957 wird der erste Halbsatz wie folgt geändert:
„(1) Wird dem Bauherrn eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung, das durch Neubau oder Wiederaufbau geschaffen werden soll, ein der nachstelligen Finanzierung dienendes Landesdarlehen bewilligt, so . . .“
 12. Nr. 42 WFB 1957 wird wie folgt geändert:
„42. Verwaltungskostenbeitrag für das Landesdarlehen
(1) Für das der nachstelligen Finanzierung dienende Landesdarlehen ist vom Zeitpunkt des Tilgungsbeginns gemäß Nr. 43 an ein Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v.H. jährlich vom Ursprungskapital zu erheben. Nach Tilgung von 50 v.H. des Ursprungskapitals ist der Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu erheben.
(2) Für das Familienzusatzdarlehen (Nr. 40) wird kein Verwaltungskostenbeitrag erhoben.“
 13. Nr. 46 Abs. 3 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:
„(3) Eigenkapitalbeihilfen dürfen nur für Bauvorhaben gewährt werden, für die auch Mittel des Landes im Sinne des § 3 Abs. 1 I.WoBauG oder des § 6 Abs. 1 II.WoBauG in Anspruch genommen werden oder in Anspruch genommen worden sind.“
 14. Nr. 48 WFB 1957 erhält die neue Überschrift:
„Zuteilungsvorbehalt der geförderten Wohnungen“
 15. Nr. 50 Abs. 1 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:
„(1) Eigenkapitalbeihilfen dürfen bis zu der nach dem Finanzierungsplan für das Bauvorhaben notwendigen Eigenleistung des Bauherrn, höchstens aber in folgender Höhe gewährt werden:
a) Für die Förderung eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes, des Kaufeigenheimes oder der Kleinsiedlung mit nur einer Wohnung bis zu 5500 DM
b) Für die Förderung der Eigentümerwohnung in sonstigen Familienheimen, einer Eigentumswohnung oder ein Kaufeigentumswohnung bis zu 4400 DM
c) Für die Förderung der Wohnung des Eigentümers in einem Mehrfamilienhaus bis zu 3900 DM
d) Für die Förderung von zweiten Wohnungen in Familienheimen (ausgenommen Einliegerwohnungen) sowie von Mietwohnungen oder Genossenschaftswohnungen je Wohnung bis zu 3300 DM
e) Für die Förderung von Einliegerwohnungen in Familienheimen und von Dachgeschoßwohnungen je Wohnung bis zu 2800 DM“
 16. Nr. 50 Abs. 2 WFB 1957 erhält folgenden neuen Satz 4:
„Zur Ermittlung der Höchstsätze für die Eigenkapitalbeihilfe ist die Wohnfläche der Wohnung auf volle Quadratmeter und der ermittelte Betrag auf volle 100 Deutsche Mark aufzurunden.“
 17. Nr. 54 WFB 1957 erhält die Überschrift:
„Werkgeforderte Eigenheime und Kaufeigenheime“
und folgenden neuen Absatz 6:
„(6) Absatz 2 Satz 1 und Absatz 5 sind bei der Förderung von Eigenheimen i. S. d. § 9 Abs. 1 II.WoBauG sinngemäß anzuwenden.“
 18. Vor Nr. 64 WFB 1957 wird eine neue Überschrift:
„III. Sonderbestimmungen für Wohnheime“
eingefügt; die bisherige Ziff. III wird Ziff. IV.
 19. Nr. 64 Satz 2 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:
„Die Bestimmungen über die Förderung des Baues von Wohnheimen im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen aus Wohnungsbaumitteln — Wohnheimbestimmungen 1957 — v. 31. 5. 1957 (MBl. NW. S. 1525) sind neben diesen Wohnungsbauförderungsbestimmungen anzuwenden.“
 20. In Nr. 73 Abs. 3 WFB 1957 werden die Worte
„im Benehmen mit der Bewilligungsbehörde“
gestrichen.
 21. Nr. 76 Abs. 1 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:
„(1) Die mit einem Bewilligungsbescheid bewilligten Landesdarlehen sind an dem Baugrundstück durch Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch an bereitester Stelle in der Regel vor Fremddarlehen, die als Ersatz der Eigenleistung anerkannt sind (Nr. 34) sowie vor Grundpfandrechten zur Sicherung von Restkaufgeldforderungen und gestundeten Anliegerbeiträgen dinglich zu sichern. Für die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwenden. Sollen die Landesdarlehen an einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück dinglich gesichert werden, so dürfen die Landesdarlehen zusammen mit den vor ihnen gesicherten Darlehen 80 v.H. des nach den Beleihungsrichtlinien öffentlich-rechtlicher Sparkassen ermittelten Beleihungswertes nicht übersteigen.“
 22. Nr. 76 Abs. 3 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:
„(3) Wird gem. Nr. 81 Abs. 2 ein Nachtragsdarlehen bewilligt oder werden Familienzusatzdarlehen oder Eigenkapitalbeihilfen nicht gleichzeitig mit einem der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen bewilligt, so sind diese Darlehen im grundbuchlichen Range unmittelbar nach der gemäß Abs. 1 Satz 1 bestellten Hypothek dinglich zu sichern. Werden der nachstelligen Finanzierung dienende Landesdarlehen, Familienzusatzdarlehen oder Eigenkapitalbeihilfen mit verschiedenen Bewilligungsbescheiden bewilligt, so ist für die Rangfolge der Landesdarlehen untereinander die zeitliche Reihenfolge der Eintragung im Grundbuch maßgeblich.“
 23. Nr. 76 WFB 1957 erhält folgenden neuen Absatz 9:
„(9) Bei Zusammentreffen von Landesdarlehen und Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau nach § 254 LAG sind hinsichtlich der grundbuchlichen Rangfolge die Bestimmungen des Gem.RdErl. v. 24. 1. 1956 (MBl. NW. S. 386) u. v. 10. 7. 1957 — IE 3 (LAA) — LA 3161 III — 73/52 — III B 3 — 4.00 — 1141/57 — betr. Lastenausgleich; hier: Gleichzeitige Förderung von Wohnungseinheiten mit Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau gem. § 254 Abs. 3 LAG und Arbeitgeberdarlehen (n. v.) zu beachten. Die Bestimmungen dieser Gem.RdErl. gelten sinngemäß beim Zusammentreffen von Landesdarlehen und Darlehen zur Beschaffung von Wohnraum nach § 30 des Kriegsgefangenenentschädigungsgesetzes.“

24. In Nr. 77 Abs. 1 WFB 1957 werden hinter Satz 1 folgende Sätze 2 und 3 angefügt:

„Bei bewährten Trägern und Betreuern kann sich die darlehnsverwaltende Stelle hinsichtlich des Träger-Bewerber-Vertrages bzw. des Bauherrn-Betreuer-Vertrages mit der Erklärung des Trägers bzw. Betreuers begnügen, daß die Verträge nach dem vorgeschriebenen Muster abgeschlossen worden sind und daß von diesem Vertragsmuster nicht ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde oder der vorprüfenden Stelle abgewichen worden ist. Vor der Auszahlung des Landesdarlehens ist ferner von dem Bauherrn, seinem Beauftragten oder Betreuer und seinem Architekten gegenüber der darlehnsverwaltenden Stelle und der Bewilligungsbehörde bzw. bei Neubauvorhaben der Durchführungsstelle die Erklärung abzugeben, daß nach dem Ergebnis der Ausschreibung die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert ist.“

25. In Nr. 77 Abs. 1 Satz 4 WFB 1957 erhält Buchst. b) folgende neue Fassung:

„b) in Höhe von 40 v.H. nach Rohbaufertigstellung (grundsätzlich gegen Vorlage des Rohbaubabnahmescheines) und Nachweis der Feuerversicherung gem. Nr. 79;“

26. Nr. 77 Abs. 2 erhält folgenden neuen Satz 1 (die bisherigen Sätze 1 und 2 werden Sätze 2 und 3):

„Der Antrag auf Auszahlung der ersten Rate ist unmittelbar bei der darlehnsverwaltenden Stelle einzureichen; die Zustimmung der Bewilligungsbehörde zur Auszahlung der ersten Rate ist nicht erforderlich.“

In Satz 2 wird hinter dem Wort „Unterlagen“ eingefügt:

„und der Schuldurkunden für die Fremddarlehen (Nr. 35 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a) Abs. 2, 3 und 4) und für die gestundeten Restkaufgelder (Nr. 35 Abs. 1 Satz 1 Buchst. b) und Abs. 5)“.

27. In Nr. 87 WFB 1957 werden in Abs. 1 die Klammer mit der Zahl 1 und der Abs. 2 gestrichen und in dem bisherigen Abs. 1 hinter dem Wort „Zinseszinsen“ eingefügt:

„nach Maßgabe der Verordnung über die Ablösung öffentlicher Baudarlehen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Ablösungsverordnung) v. 13. August 1957 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 156) und der Bestimmungen des RdErl. vom 25. 11. 1957 betr. Ablösung von Landesdarlehen (MBL. NW. S. 2915).“

II. Änderung der Darlehnshöchstsatzbestimmungen

28. Die Bestimmungen des RdErl. v. 19. 12. 1956 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Festsetzung von Durchschnitts- und Höchstsätzen für nachstellende Landesdarlehen für das Baujahr 1957 (MBL. NW. S. 2546) i. d. F. v. 10. 7. 1957 (MBL. NW. S. 1597) gelten bis auf weiteres. Der „Betreff“ wird daher wie folgt geändert:

„Betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Festsetzung von Durchschnitts- und Höchstsätzen für nachstellende Landesdarlehen.“

29. In der Überschrift zu Ziff. IV. wird hinter „Wohnräume“ eingefügt: „in Mehrfamilienhäusern“.

Nr. 10 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

„(1) Der Durchschnittssatz für das nachstellende Landesdarlehn zur Förderung einzelner Wohnräume außerhalb eines Wohnungsabschlusses in Mehrfamilienhäusern durch Wohnungsneubau, Wiederaufbau zerstörter, Wiederherstellung beschädigter, Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude beträgt:

- a) wenn der Wohnraum Personen mit geringem Einkommen vorbehalten werden soll:
130 Deutsche Mark je Quadratmeter und

- b) wenn der Wohnraum nicht Personen mit geringem Einkommen vorbehalten werden soll:
100 Deutsche Mark je Quadratmeter.

Zur Ermittlung des Durchschnittssatzes ist die Wohnfläche der Wohnräume auf volle Quadratmeter aufzurunden.“

30. In der Nr. 12 werden in Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 jeweils hinter den Worten „eines Gebäudes“ die Worte eingefügt: „oder einer Wirtschaftseinheit“.

31. Die Nr. 12 erhält einen neuen Abs. 3 mit folgendem Wortlaut:

„(3) Der für die zu fördernden Wohnungen und Wohnräume eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit nach Abschnitt B und C ermittelte Gesamtbetrag ist stets auf volle 100 DM nach unten abzurunden.“

32. In Nr. 13 werden hinter den Worten „eines Gebäudes“ die Worte eingefügt: „oder einer Wirtschaftseinheit“.

III. Bauherren-Betreuer-Vertrag (Muster Anlage 7 WFB 1957)

33. (1) Mit der Anlage wird das Muster des in Nr. 20 Abs. 4 Satz 2 WFB 1957 vorgeschriebenen Bauherren-Betreuer-Vertrages bekanntgegeben. Das Muster des Bauherren-Betreuer-Vertrages gilt gemäß Nr. 82 Abs. 1 Satz 2 WFB 1957 als Bestandteil der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957. Änderungen des Vertragsmusters bedürfen der Zustimmung der Bewilligungsbehörde bzw. bei Neubauvorhaben der vorprüfenden Stelle. Vom Vertragsmuster ohne diese Zustimmung im Inhalt abweichende Verträge dürfen nicht als „vorgeschriebene Verträge“ i. S. d. Nrn. 20 Abs. 4 Satz 2 und 77 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 2 WFB 1957 angesehen oder bezeichnet werden.

(2) Für das Vertragsverhältnis zwischen dem Bauherrn und seinem Beauftragten kann das Muster des Bauherren-Betreuer-Vertrages als „Bauherren-Beauftragten-Vertrag“ unter entsprechender Änderung des Textes zugrunde gelegt werden.

Anlage 1

IV. Schlußabrechnungsanzeige (Muster Anlage 8a und 8b WFB 1957)

34. Ferner wird in der Anlage das in Nr. 80 Abs. 1 Satz 1 WFB 1957 vorgeschriebene Muster einer „Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung“ bekanntgegeben. Gemäß Nr. 82 Abs. 1 Satz 2 WFB 1957 gilt auch dieses Muster als Bestandteil der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957.

Anlage 2/3

V. Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Muster Anlage 8c WFB 1957)

35. Aus Nr. 1 der „Erläuterungen zum Teil C des Antrages (Vorläufige Lasten-/Wirtschaftlichkeitsberechnung)“ — Anlage 1 c WFB 1957 — (bekanntgegeben mit RdErl. v. 31. 1. 1957 — MBL. NW. S. 313) war ersichtlich, daß diese Erläuterungen nur solange vorläufig gelten sollten, wie die in § 105 Abs. 1 II. WoBauG vorgesehenen Durchführungsverordnungen noch nicht erlassen waren. Inzwischen sind diese Durchführungsverordnungen als „Zweite Berechnungsverordnung (II. BVO)“ und „Neubau-Mietenverordnung (NMVO)“ ergangen und im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau vom 1. November 1957 an anzuwenden. Die o.a. Erläuterungen — Anlage 1 c WFB 1957 — sind nunmehr überholt und bei künftigen erstmaligen Bewilligungen nicht mehr anzuwenden.

36. Mit der Anlage werden daher die in Nr. 80 Abs. 3 WFB 1957 vorgesehenen „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung“ (Muster Anlage 8c WFB 1957) bekanntgegeben. Auch sie sind gemäß Nr. 80 Abs. 3 Satz 2 WFB 1957 Bestandteil der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957.

Anlage 4

VI. Inkrafttreten

37. Soweit nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt ist, tritt dieser RdErl. mit dem Tage seiner Bekanntgabe im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen in Kraft.

38. Nr. 37 gilt nicht für die Anwendung der Nr. 3 WFB 1957 in der Fassung dieses Runderlasses, wenn der Antrag auf Förderung eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes, des Kaufeigenheimes für einen bereits feststehenden Bewerber, der Eigensiedlung und der Trägerkleinsiedlung gerichtet und vor dem Inkrafttreten dieses RdErl. (Nr. 37) die Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn (Nr. 2 Abs. 2 Satz 2 WFB 1957), oder ein Vorbescheid (Nr. 69 Abs. 6 WFB 1957) erteilt worden ist. In diesen Fällen ist bei der Bewilligung der beantragten Landesmittel gem. Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes von den vor dem Inkrafttreten dieses Änderungsgesetzes am 29. September 1957 bestehenden Rechtslage auszugehen.
39. Die Bestimmungen über die Gewährung von Eigenkapitalbeihilfen (Nr. 45 bis 51 WFB 1957) in der sich aus dem RdErl. v. 10. 7. 1957 und diesem RdErl. ergebenden Fassung können in allen Fällen angewendet werden, in denen Eigen-

- kapitalbeihilfen nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind oder bewilligt werden.
40. Das Muster des Bauherren-Betreuer-Vertrages (Anlage 7 WFB 1957) ist für alle Betreuungsverträge zu verwenden, die nach dem Inkrafttreten dieses RdErl. (Nr. 37) abgeschlossen werden. Sind vor dem Inkrafttreten dieses RdErl. Betreuungsverträge unter Verwendung eines anderen Musters abgeschlossen worden, so bewendet es dabei.
41. Das Muster einer Schlußabrechnungsanzeige (Muster Anlage 8a und 8b WFB 1957) ist zu verwenden, wenn nach dem Inkrafttreten dieses RdErl. (Nr. 37) die Aufstellung der Schlußabrechnung für Bauvorhaben angezeigt werden soll, die nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 mit nachstelligen Landesdarlehen gefördert worden sind.

An die Regierungspräsidenten,
den Minister für Wiederaufbau NW
— Außenstelle Essen —.

Anlage 1 z. RdErl. v. 25. 11. 1957 III B 3 —
4.02/4.03 — 1536/57

Bauherren-Betreuer-Vertrag (Muster Anlage 7 WFB 1957)

Zwischen d.
(Name, Anschrift)

— nachfolgend „Bauherr“ genannt —

und d.
(Firma oder Name und Anschrift)

— nachfolgend „Betreuer“ genannt —

wird folgendes vereinbart:

§ 1

Allgemeines

(1) Der Bauherr überträgt dem Betreuer die Betreuung seines Bauvorhabens in
Das Baugrundstück ist eingetragen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch¹⁾ des Amtsgerichts
für Band Blatt Gemarkung
..... Flur Parzellen Nr.

(2) Es ist beabsichtigt zu erstellen:

- Familienheim(e) in der Form der Kleinsiedlung — ohne — mit Einliegerwohnung(en) — ¹⁾
..... Familienheim(e) in der Form des Eigenheimes — ohne — mit Einliegerwohnung(en) —
..... zweiten Wohnung(en) — ¹⁾
..... Wohngebäude mit insgesamt — Mietwohnungen — Eigentumswohnungen — Wohnun-
gen in der Rechtsform des Dauerwohnrechts — und gewerbliche Räume — ¹⁾.

(3) Für die Durchführung des Bauvorhabens sind für die Vertragschließenden die von dem/der

als Bewilligungsbehörde anerkannten, bauaufsichtlich genehmigten Bauvorlagen nebst Baubeschreibung, die jeweiligen „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen — Wohnungsbauförderungsbestimmungen nebst Ergänzungs- und Änderungsbestimmungen sowie die Bestimmungen und Auflagen des erteilten/noch zu erteilenden¹⁾ Bewilligungsbescheides — Nr. vom¹⁾ verbindlich.

§ 2

Pflichten und Rechte des Betreuers

(1) Der Betreuer verpflichtet sich, an wirtschaftlichen (finanziellen) Betreuungsleistungen zu erbringen²⁾:

1. die Eigentumsverhältnisse an dem Baugrundstück (einschließlich Grundstücksumlegung, Grundstücksbeschaffung und Grundstücksaustausch) zu regeln;
2. die Wirtschaftlichkeitsberechnung/Lastenberechnung¹⁾ bestimmungsgemäß aufzustellen;
3. die erforderlichen Finanzierungsmittel zu beschaffen und ihre dingliche Sicherstellung zu veranlassen sowie dafür zu sorgen, daß etwaige zur vertragsgemäßen Sicherstellung der Finanzierungsmittel notwendige Erklärungen (z. B. Vorrangseinräumungen, Löschungsbewilligungen, Befriedigungsvorrechte) abgegeben werden;
4. die zur Durchführung des Vorhabens notwendigen Vorfinanzierungs- und Zwischenkredite zu gewähren¹⁾ oder zu beschaffen¹⁾ und ggf. für ihre Sicherstellung zu sorgen;
5. den Bauherren gegenüber Behörden, Darlehnsgebern, Architekten, Bauausführenden, Lieferanten, Wohnungsuchenden usw. zu vertreten;

6. den gesamten aus der Durchführung des Bauvorhabens sich ergebenden Zahlungs- und Rechnungverkehr während der Dauer der Betreuung zu erledigen und alle hierzu notwendigen Verhandlungen zu führen und Anträge zu stellen;
7. das Baubuch (§ 2 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juli 1909 — RGBl. I S. 449 —) zu führen — soweit diese Aufgabe nicht dem Architekten obliegt — und die Schlußabrechnung sowie die endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung/Lastenberechnung¹⁾ zu fertigen oder zu überprüfen;
8. die für die Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen und Gebührenbefreiungen für den Wohnungsbau erforderlichen Bescheinigungen zu beschaffen und gegebenenfalls ein Verfahren auf Herabsetzung der Hypothekengewinnabgabe gemäß § 104 des Lastenausgleichsgesetzes einzuleiten und durchzuführen;
9. dafür zu sorgen, daß die von der Bewilligungsbehörde und ggf. der Baugenehmigungsbehörde gesetzten Termine eingehalten oder rechtzeitig Terminverlängerungsanträge gestellt werden, und daß das Bauvorhaben rechtzeitig — spätestens bei Rohbaufertigstellung — bei einem vom Bauherrn bestimmten Versicherungsunternehmen gegen Brandschäden versichert wird;
10. bei der erstmaligen Vermietung der öffentlich geförderten Wohnungen und der sonstigen Wohn- und Geschäftsräume mitzuwirken, soweit dies dem Betreuer im Bewilligungsbescheid ausdrücklich auferlegt wird.

(2) Der Betreuer verpflichtet sich ferner²⁾:

1. alle eingehenden und ausgehenden Zahlungen für das Bauvorhaben über ein besonderes, auf den Namen des Bauherrn zu führendes Baugeld-Sonderkonto zu leiten und die Nummer dieses Kontos, die Namen und Anschriften der für dieses Konto Zeichnungsberechtigten sowie die Anschrift des Kreditinstituts allen Beteiligten (Bauherr, Darlehnsgeber, Bewilligungsbehörde, darlehnsverwaltende Stelle) mitzuteilen;
2. dem Bauherrn für jedes Kalendervierteljahr einen Kontoauszug und nach Durchführung des Bauvorhabens eine Gesamtabrechnung vorzulegen (Kontoauszüge und Gesamtabrechnung gelten als vom Bauherrn anerkannt, wenn er nicht innerhalb von vier Wochen nach Übersendung schriftlich widerspricht);
3. Wünsche des Bauherrn nach Möglichkeit zu berücksichtigen, wenn und soweit er die Auswahl der an der Ausschreibung zu beteiligenden Firmen und Handwerker sowie die Auswahl der Firmen und Handwerker vornimmt, an die die Aufträge auf Grund des Ausschreibungsergebnisses vergeben werden sollen;
4. Rechnungs- und Zahlungsbelege für das betreute Bauvorhaben getrennt von seinen sonstigen Geschäftspapieren und den Unterlagen für andere betreute und gegebenenfalls eigene Bauvorhaben aufzubewahren und auf Verlangen des Bauherrn diesem jederzeit die Einsichtnahme zu gestatten;
5. den Bauherrn auf seine Verpflichtung zur Einhaltung der bauaufsichtlichen Anordnungen und der Unfallverhütungsvorschriften hinzuweisen und ihn dabei zu beraten;
6. für den Abschluß der nach dem Bewilligungsbescheid erforderlichen Musterverträge zu sorgen;
7. dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen, wenn das Bauvorhaben aus irgendwelchen Gründen nicht in der vorgesehenen Weise durchgeführt werden kann.

(3) Der Betreuer — übernimmt die Erbringung der Architektenleistungen — nicht¹⁾ — verpflichtet sich, folgende Architektenleistungen zu erbringen^{1) 3)}:

1. die Planbearbeitung, bestehend aus der Anfertigung
 - a) des Vorentwurfs, d. h. der probeweisen zeichnerischen Lösung der wesentlichsten Teile der Bauaufgabe nebst Kostenschätzung und Erläuterungsbericht und Verhandlungen mit den behördlichen Stellen über die Genehmigungsfähigkeit;
 - b) des Entwurfs, d. h. der endgültigen zeichnerischen Lösung der Bauaufgabe in solcher Durcharbeitung, daß danach die weitere Entwicklung ohne grundsätzliche Änderung erfolgen kann;
 - c) der Bauvorlagen, d. h. der für die bauaufsichtliche Prüfung erforderlichen Unterlagen, soweit sie nicht von Sonderfachleuten beizubringen sind;
 - d) der Massen- und Kostenberechnung, d. h. der Ermittlung der Herstellungskosten durch Aufstellung von Massenberechnungen und Einsetzen ortsüblicher Preise oder durch Aufstellung von Leistungsbeschreibungen mit Zusammenstellungen der Angebote von Unternehmern;
 - e) der Ausführungszeichnungen, d. h. der weiteren Durcharbeitung des Entwurfes mit allen Maßen und der für die Ausführung des Werkes erforderlichen Angaben und Anweisungen;
2. a) die künstlerische Oberleitung, d. h. die Überwachung der Herstellung des Werkes hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung;
- b) die technische und geschäftliche Oberleitung, d. h. die allgemeine Aufsicht über die technische Ausführung des Baues, Vorbereitung der erforderlichen Verträge, Überprüfungen der Rechnungen, Feststellung der Rechnungsbeträge sowie der endgültigen Höhe der Herstellungskosten und, falls erforderlich, auch die Aufstellung eines Zeit- und Zahlungsplanes;
3. die Bauführung, d. h. die örtliche Aufsicht über die Ausführung des Baues; sie umfaßt die Überwachung der Herstellung in bezug auf Übereinstimmung mit den Zeichnungen, Angaben und Anweisungen des Architekten in technischer Hinsicht, die Einhaltung der technischen Regeln sowie der behördlichen Vorschriften, Abnahme der Bauarbeiten und Baustoffe, Kontrolle der für die Abrechnung erforderlichen Aufmessungen und Prüfung aller Rechnungen auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit.

Die dem Betreuer übertragenen Architektenleistungen sind als ein einheitliches geistiges Werk anzusehen; der Bauherr kann sie ohne Zustimmung des Betreuers weder ganz noch teilweise an Dritte übertragen.

(4) Der Betreuer ist berechtigt:

1. den Zeitpunkt des Baubeginns zu bestimmen;
2. über das Baugeldsonderkonto und über zugesagte Baugelder im Rahmen der ihm vom Bauherrn erteilten Vollmacht zu verfügen;
3. während der Dauer der Betreuung die Rechte des Bauherrn aus den von ihm oder durch den Betreuer für ihn mit Bezug auf das Bauvorhaben abgeschlossenen Verträgen — und die Rechte des Bauherrn gegenüber dem vom Bauherrn beauftragten Architekten und im Einvernehmen mit dem Architekten gegenüber den bausausführenden Firmen und Handwerkern⁴⁾ — wahrzunehmen.

§ 3

Pflichten des Bauherrn

(1) Der Bauherr verpflichtet sich:

1. den Betreuer bei der Erfüllung der diesem obliegenden Betreuungsaufgaben zu unterstützen und insbesondere alles zu tun, was seinerseits zur Durchführung des in § 1 bezeichneten Bauvorhabens notwendig ist, und alles zu unterlassen, was dies verhindern oder verzögern und was die geordnete Abwicklung des Baues und die Erfüllung der Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides gefährden oder unmöglich machen könnte;
2. die Kreditinstitute, Behörden und Personen, die die Hergabe von Baugeldern zugesagt haben, anzuweisen, Baugelder nur auf das vom Betreuer benannte Baugeld-Sonderkonto zu überweisen und bei Erteilung des Zahlungsauftrages zu erklären, daß ein Widerruf nur gültig sein soll, wenn der Betreuer oder die Bewilligungsbehörde dem Widerruf des Zahlungsauftrages zustimmt;
3. ohne Zustimmung des Betreuers keine das Bauvorhaben betreffende Verpflichtungen einzugehen oder Eintragungen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch für das Baugrundstück zu bewilligen;
4. den Betreuer unverzüglich von allen Veränderungen im Grundbuch/Erbbaugrundbuch des Baugrundstücks zu verständigen;
5. bei Abschluß der Miet-/Nutzungsverträge den Betreuer zu beteiligen.

(2) Der Bauherr verpflichtet sich, die nach dem Bewilligungsbescheid und dem Finanzierungsplan erforderliche Eigenleistung im Werte von DM zu erbringen durch⁵⁾:

1.
2.
3.
4.
5.

(3) Der Bauherr verpflichtet sich, die im Finanzierungsplan vorgesehenen in Absatz 2 unter Nr. näher angegebenen Selbsthilfearbeiten — nach den Weisungen des Betreuers und — ¹⁾ so rechtzeitig auszuführen, daß die Baudurchführung nicht unverhältnismäßig behindert wird⁶⁾. Durch die als Selbst- oder Nachbarhilfe zu leistende Arbeit des Bauherrn oder der von ihm gestellten Mithelfer kommt ein Arbeitsverhältnis mit dem Betreuer nicht zustande. Der Betreuer ist jedoch verpflichtet, zu veranlassen, daß die bei der Selbst- und Nachbarhilfe tätigen Personen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Versicherungsschutz gegen Unfälle erwerben.

(4) Dem Bauherrn ist bekannt, daß der Betreuer dem Land gegenüber verpflichtet ist, der Bewilligungsbehörde oder der darlehnsverwaltenden Stelle Abweichungen von den Bau- und Finanzierungsplänen und Verstöße gegen die Förderungsbestimmungen mitzuteilen.

§ 4

Vollmacht

(1) Der Bauherr erteilt dem Betreuer hiermit Vollmacht, für ihn alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die im Rahmen der Betreuung zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlich sind, und alle hierfür jetzt und künftig vorgesehenen Finanzierungsmittel einzusetzen. Der Betreuer ist berechtigt, im Einzelfall Untervollmacht zu erteilen. Die Vollmacht kann unbeschadet der Regelung des § 9 während der Dauer des Betreuungsvertrages nicht widerrufen werden. Sie ist über den Tod des Vollmachtgebers hinaus wirksam. Falls für einzelne Anträge und Rechtsgeschäfte eine besondere Vollmacht benötigt wird, hat der Bauherr diese auf Verlangen des Betreuers in der erforderlichen Form auszustellen.

(2) Der Betreuer verpflichtet sich, von seiner Vollmacht nur im Rahmen seines Auftrages nach diesem Betreuungsvertrag Gebrauch zu machen.

(3) Der Bauherr ermächtigt den Betreuer und die von diesem beauftragten Personen, das ihm zustehende Hausrecht auf der Baustelle auszuüben.

§ 5

Änderung der Planung

Sonderwünsche des Bauherrn in bezug auf das Bauvorhaben können nur insoweit berücksichtigt werden, als sie sich im Rahmen der durch die bauaufsichtliche Genehmigung, die Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides und die sonstigen für das Bauvorhaben zu beachtenden Bestimmungen gezogenen Grenzen halten und weder den Wert des Bauvorhabens auf die Dauer vermindern, noch ungedeckte Mehrkosten verursachen. In diesem Rahmen braucht der Betreuer Sonderwünsche des Bauherrn nur dann zu berücksichtigen, wenn sie ihm rechtzeitig bekanntgegeben werden, d. h. bevor Dritten gegenüber eine Bindung durch Verträge erfolgt ist und bevor die betreffenden Arbeiten begonnen wurden.

§ 6

Haftung

Für die Haftung der Vertragsparteien gelten die §§ 276, 278 BGB.

§ 7

Kosten der Betreuung⁷⁾

(1) Der Bauherr hat dem Betreuer als Entgelt für die zu erbringenden wirtschaftlichen (finanziellen) Betreuungsleistungen eine Gebühr

von DM

(in Worten: Deutsche Mark;

= % von DM)

zu entrichten. Das Entgelt für die Planbearbeitung, die künstlerische, technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausführung beträgt

..... DM

(in Worten: Deutsche Mark;

= % von DM)

und für die Bauführung

..... DM

(in Worten: Deutsche Mark;

= % von DM).

(2) Grundlage des vereinbarten Entgelts sind der bei Abschluß dieses Vertrages geplante Umfang des Bauvorhabens und die in § 2 vereinbarten Leistungen. Ändern sich der Umfang des Bauvorhabens oder die Leistungen durch Maßnahmen des Bauherrn oder mit seinem Einverständnis, so ändert sich das Entgelt entsprechend. Verringert sich der Umfang des Bauvorhabens nach Abschluß dieses Vertrages, so kann der Betreuer für die bis dahin erbrachten Teilleistungen ein Entgelt fordern, das nach dem bei Vertragsabschluß vorgesehenen Umfang des Bauvorhabens berechnet ist.

(3) Neben dem Entgelt nach Absatz 1 dürfen vom Betreuer — unbeschadet der nach § 33 GOA zugelassenen Auslagenerstattung — keine weiteren Forderungen (z. B. Ersatz von Porto- und Telefonkosten, Schreibgebühren) erhoben werden.

(4) Die Entgelte nach Absatz 1 sind mit

- 40 v. H. bei Baubeginn,
- 30 v. H. bei Rohbaufertigstellung,
- 20 v. H. bei Bezug der Wohnungen und
- 10 v. H. nach Fertigstellung der Schlußabrechnung

fällig.

§ 8

Kündigung des Vertrages

(1) Dieser Vertrag kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes von jedem Vertragsteil mit sofortiger Wirkung durch eingeschriebenen Brief gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor allem dann vor, wenn trotz Anmahnung und einer schriftlich gesetzten angemessenen Frist Vertragsverpflichtungen nicht eingehalten werden oder wenn sonst Umstände eintreten oder bekannt werden, die eine Fortsetzung des Vertrages nicht zumutbar erscheinen lassen. Das gilt auch für Tatsachen, die vor Abschluß dieses Vertrages liegen, aber erst nachträglich bekannt werden.

(2) Die Vollmacht erlischt mit der Kündigung dieses Vertrages.

(3) Vollmachtsurkunden und sonstige Unterlagen, die für die Weiterführung des Bauvorhabens erforderlich sind, insbesondere auch die Rechnungs- und Zahlungsbelege, sind zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht hieran steht keinem Vertragsteil zu.

(4) Erlischt der Vertrag durch Kündigung, so ist vom Bauherrn unbeschadet des Rechtes des Betreuers zur Geltendmachung von Ansprüchen aus sonstigen gesetzlichen Vorschriften ein seinen bereits erbrachten Leistungen entsprechender Teil des gemäß § 7 vereinbarten Entgelts zu zahlen.

§ 9

Ende der Betreuung

(1) Abgesehen von den Fällen des § 8 endet die Betreuung nach Fertigstellung des Bauvorhabens, Aufstellung der Schlußabrechnung, Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung bei der nach den Förderungsbestimmungen zuständigen Stelle und Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung durch diese.

(2) Nach Beendigung der Betreuung sind dem Bauherrn alle Unterlagen für das Bauvorhaben, insbesondere auch die Rechnungs- und Zahlungsbelege, auszuhändigen. Die Aushändigung der Rechnungs- und Zahlungsbelege kann — außer im Falle des § 8 — ersetzt werden durch eine vom Betreuer bestätigte Aufstellung der Rechnungs- und Zahlungsbelege, wenn bei dem Geschäftsbetrieb des Betreuers die Aushändigung der Belege nicht möglich ist. Ein Zurückbehaltungsrecht steht dem Betreuer nur solange zu, wie das nach § 7 vereinbarte Entgelt nicht voll gezahlt worden ist.

§ 10

Rechtsnachfolger

Der Bauherr verpflichtet sich, seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrage aufzuerlegen und sie entsprechend zu verpflichten.

§ 11

Mehrheit von Eigentümern als Bauherren⁸⁾

(1) Mehrere Personen als „Bauherr“ übernehmen als Gesamtschuldner sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrage mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirken.

(2) Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen.

§ 12

Vertragsänderungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Form.

§ 13

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrage einschließlich etwaiger zusätzlicher Vereinbarungen sich ergebenden Verpflichtungen und Streitigkeiten ist

§ 14

Zustimmung des Ehegatten⁹⁾

Jeder Ehegatte genehmigt die von dem anderen Ehegatten abgegebenen Erklärungen.

..... den den

..... (Bauherr) (Betreuer)

**Anmerkungen
zum
Bauherren-Betreuer-Vertrag**

- 1) Nichtzutreffendes ist zu streichen oder nicht auszufüllen.
- 2) Einzelne der in § 2 Abs. 1 und 2 genannten Verpflichtungen oder Leistungen können nur mit der Zustimmung der Bewilligungsbehörde oder bei Neubauvorhaben bis auf weiteres der vorprüfenden Stelle ausgeschlossen werden, es sei denn, sie wären bei Vertragsabschluß schon von dem Bauherrn oder einem Dritten erbracht worden.
- 3) Die Erbringung der Architektenleistungen gehört nicht zu den unabdingbaren Aufgaben des Betreuers (vgl. Fußnote 2).
- 4) Zu streichen, wenn der Betreuer zugleich auch die Architektenleistungen erbringt.
- 5) Hier sind die zu erbringenden Eigenleistungen (Bargeld, Selbsthilfe usw.) genau zu bezeichnen.
- 6) Im Rahmen der Selbst- und Nachbarhilfe sind auch die Gewinnung, Bearbeitung und Herstellung von Baustoffen sowie die Durchführung von Geländeaufschließung, Wegebau und sonstige Nebenarbeiten sowie die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen vom Betreuer anzuerkennen, soweit diese Arbeiten notwendig sind.
- 7) Ein Entgelt für die vom Betreuer zu erbringenden wirtschaftlichen (finanziellen) Betreuungsleistungen darf nur in einer solchen Höhe vereinbart werden, daß hierdurch zusammen mit etwaigen sonstigen Kosten der Verwaltungsleistungen der nach der jeweils geltenden Berechnungsverordnung und den „Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung“ höchstzulässige Ansatz für die Kosten der Verwaltungsleistungen nicht überschritten wird. Werden vom Betreuer Architektenleistungen erbracht, so ist das Entgelt hierfür nach der GOA zu vereinbaren.
- 8) Werden z. B. im Rahmen eines gemeinsamen Wiederaufbaues mehrere Grundstücke verschiedener Bauherren von dem gleichen Betreuer betreut, so sind jeweils mit den einzelnen Bauherren besondere Bauherren-Betreuer-Verträge abzuschließen, bei denen der Umfang der Betreuung möglichst in gleicher Weise geregelt ist.
- 9) Nur, wenn beide Ehegatten Bauherren sind.

Anlage 2

z. RdErl. v. 25. 11. 1957 — III B 3 4.02/4.03 — 1536/57

**Muster einer Schlußabrechnungsanzeige
und einer endgültigen Lastenberechnung**

(Familienheime und Eigentumswohnungen außer solchen für noch nicht feststehende Bewerber)

Anlage 8 a WFB 1957

I. Baugrundstück:
(Ort, Straße, Nr.)

II. Bauherr:
(Name) (Beruf)
.....
(Fernruf) (Anschrift)

III. Betreuer/Beauftragter:
(Name, Firma)
.....
(Fernruf) (Anschrift)

IV. Planverfasser:
(Name) (Fernruf) (Anschrift)

V. Bewilligungsbescheid Nr. vom 19.....

An

.....
(Bewilligungsbehörde/Durchführungsstelle)

in
.....

**Anzeige
über die Aufstellung der Schlußabrechnung
und
endgültige Lastenberechnung**

A.

- Gemäß Nr. 80 WFB 1957 wird hiermit angezeigt, daß die Schlußabrechnung gemäß DIN 276 Anl. 2 Seite 5 und 6 für das auf dem vorbezeichneten Grundstück errichtete, am bezugsfertig gewordene Bauvorhaben aufgestellt worden ist und zur Nachprüfung durch Sie bereitgehalten wird.
- Das Bauvorhaben ist — dem genehmigten Darlehnsantrag — dem Änderungsbescheid vom¹⁾ entsprechend durchgeführt worden. —¹⁾

— Bei der Durchführung des Bauvorhabens habens sich folgende bauliche Änderungen ergeben: ¹⁾

Art der Änderung	Grund ²⁾
.....
.....
.....
.....

Die erforderlichen Unterlagen (ggf. Bauzeichnungen, Wohnflächen- und Raummeterberechnung, Änderung der Baubeschreibung) sind beigelegt.

Es wird beantragt, den Änderungen zuzustimmen. Der Antrag kann erst jetzt gestellt werden, weil

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

- Die Gesamtkosten, die — im genehmigten Darlehnsantrag (Teil C Ziff. I) — durch Änderungsbescheid vom¹⁾ mit DM
angesetzt waren, haben sich — nicht verändert —¹⁾
auf DM
erhöht — verringert —¹⁾

Gegenüber dem Kostenanschlag, nach dem die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert war (vgl. Nr. 77 Abs. 1 Satz 2 WFB 1957), haben sich insbesondere bei folgenden Positionen Veränderungen ergeben:

Position	Kostenanschlag	Abrechnung	Grund ²⁾
.....
.....
.....
.....

4. Die Finanzierungsmittel, die — im genehmigten Darlehnsantrag (Teil C Ziff. II) — durch Änderungsbescheid vom¹⁾ angesetzt waren, haben sich — nicht —¹⁾ verändert. Es wird beantragt, dem in Teil B Ziff. II vorgesehenen endgültigen Finanzierungsplan zuzustimmen.
Gegenüber den angesetzten Finanzierungsmitteln haben sich folgende Änderungen ergeben:

Bezeichnung des Finanzierungsmittels	in Anspruch statt DM	genommen nunmehr DM	Grund ²⁾

— Die zur Finanzierung der erhöhten Gesamtkosten vorgesehenen Finanzierungsmittel stehen zur Verfügung, wenn der Aufnahme dieser Finanzierungsmittel bis zum zugestimmt wird. —¹⁾

— Es wird gebeten, der nach der vorstehenden Aufstellung vorgesehenen Verringerung der Finanzierungsmittel infolge der Verringerung der Gesamtkosten gemäß Nr. 81 Abs. 1 WFB 1957 zuzustimmen. —¹⁾

5. Da sich auf Grund der endgültigen Lastenberechnung (Teil B) — eine — keine —¹⁾ andere als die mit dem Bewilligungsbescheid — Änderungsbescheid vom —¹⁾ genehmigte Belastung
- a) für die für Personen mit geringem Einkommen vorbehaltene(n) Wohnung(en) von DM je qm Wohnfläche monatlich — bei einer Miete für die Einlieger- /zweite(n) Wohnung(en) von DM je qm Wohnfläche monatlich —¹⁾
- b) für die sonstige(n) öffentlich geförderte(n) Wohnung(en) von DM je qm Wohnfläche monatlich — bei einer Miete für die Einlieger-/zweite(n) Wohnung(en) von DM je qm Wohnfläche monatlich —¹⁾ ergibt,
- gilt diese gemäß Nr. 17 Abs. 3 Satz 1 WFB 1957 als endgültig genehmigt —¹⁾
- wird hiermit beantragt,
- die sich auf Grund der endgültigen Lastenberechnung ergebende Belastung
- a) für die für Personen mit geringem Einkommen vorbehaltene(n) Wohnung(en) mit DM je qm Wohnfläche monatlich — bei einer Miete für die Einlieger- /zweite(n) Wohnung(en) von DM je qm Wohnfläche monatlich —¹⁾
- b) für die sonstige(n) öffentlich geförderte(n) Wohnung(en) mit DM je qm Wohnfläche monatlich — bei einer Miete für die Einlieger-/zweite(n) Wohnung(en) von DM je qm Wohnfläche monatlich —¹⁾
- gemäß Nr. 17 Abs. 3 Satz 2 WFB 1957 zu genehmigen. —¹⁾

6. Die — im genehmigten Darlehnsantrag — mit Änderungsbescheid vom¹⁾ gemäß Nr. 18 Abs. 2 WFB 1957 genehmigten Umlagen, Vergütungen und Zuschläge haben sich — nicht — wie folgt —¹⁾ geändert:

Art der Leistung	ursprünglich genehmigt	Veränderung	Grund ²⁾

Es wird beantragt, den Änderungen zuzustimmen, weil sich die Grundlagen für die frühere Genehmigung geändert haben.

Anlage 3

z. RdErl. v. 25. 11. 1957 — III B 3 4.02/4.03 — 1536/57

**Muster einer Schlußabrechnungsanzeige
und einer endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung**

**(Kaufelgenheime, Trägerkleinsiedlungen und Kaufelgentumswohnungen für noch nicht feststehende Bewerber
sowie Miet- und Genossenschaftswohnungen)**

Anlage 8 b WFB 1957

I. Baugrundstück:
(Ort, Straße, Nr.)

II. Bauherr:
(Name) (Beruf)
.....
(Fernruf) (Anschrift)

III. Betreuer/Beauftragter:
(Name, Firma)
.....
(Fernruf) (Anschrift)

IV. Planverfasser:
(Name) (Fernruf) (Anschrift)

V. Bewilligungsbescheid Nr. vom 19.....

An

**Anzeige
über die Aufstellung der Schlußabrechnung
und
endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung**

(Bewilligungsbehörde/Durchführungsstelle)

in

.....

A.

- Gemäß Nr. 80 WFB 1957 wird hiermit angezeigt, daß die Schlußabrechnung gemäß DIN 276 Anl. 2 Seite 5 und 6 für das auf dem vorbezeichneten Grundstück errichtete, am bezugsfertig gewordene Bauvorhaben aufgestellt worden ist und zur Nachprüfung durch Sie bereitgehalten wird.
- Das Bauvorhaben ist — dem genehmigten Darlehnsantrag — dem Änderungsbescheid vom¹⁾ entsprechend durchgeführt worden. —¹⁾
— Bei der Durchführung des Bauvorhabens haben sich folgende bauliche Änderungen ergeben:¹⁾ —

Art der Änderung

Grund²⁾

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

Die erforderlichen Unterlagen (ggf. Bauzeichnungen, Wohnflächen- und Raummeterberechnung, Änderung der Baubeschreibung) sind beigelegt.

Es wird beantragt, den Änderungen zuzustimmen. Der Antrag kann erst jetzt gestellt werden, weil

.....

.....

.....

.....

- Die Gesamtkosten, die — im genehmigten Darlehnsantrag (Teil C Ziff. I) — durch Änderungsbescheid vom¹⁾ mit DM angesetzt waren, haben sich — nicht verändert —¹⁾ auf DM erhöht — verringert —¹⁾

Gegenüber dem Kostenanschlag, nach dem die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert war (vgl. Nr. 77 Abs. 1 Satz 2 WFB 1957), haben sich insbesondere bei folgenden Positionen Veränderungen ergeben:

Position	Kostenanschlag	Abrechnung	Grund ²⁾

4. Die Finanzierungsmittel, die — im genehmigten Darlehnsantrag (Teil C Ziff. II) — durch Änderungsbescheid vom ¹⁾ angesetzt waren, haben sich — nicht — ¹⁾ verändert. Es wird beantragt, dem in Teil B Ziff. II vorgesehenen endgültigen Finanzierungsplan zuzustimmen.

Gegenüber den angesetzten Finanzierungsmitteln haben sich folgende Änderungen ergeben:

Bezeichnung des Finanzierungsmittels	in Anspruch genommen		Grund ²⁾
	statt DM	nunmehr DM	

— Die zur Finanzierung der erhöhten Gesamtkosten vorgesehenen Finanzierungsmittel stehen zur Verfügung, wenn der Aufnahme dieser Finanzierungsmittel bis zum zugestimmt wird. — ¹⁾

— Es wird gebeten, der nach der vorstehenden Aufstellung vorgesehenen Verringerung der Finanzierungsmittel infolge der Verringerung der Gesamtkosten gemäß Nr. 81 Abs. 1 WFB 1957 zuzustimmen. — ¹⁾

5. Da sich auf Grund der endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung (Teil B) — eine — keine — ¹⁾ andere als die mit dem Bewilligungsbescheid — Änderungsbescheid vom — ¹⁾ genehmigte Durchschnittsmiete

a) für die für Personen mit geringem Einkommen vorbehaltene(n) Wohnung(en) von DM je qm Wohnfläche monatlich — bei einer Miete für die Einlieger- /zweite(n) Wohnung(en) von DM je qm Wohnfläche monatlich — ¹⁾

b) für die sonstige(n) öffentlich geförderte(n) Wohnung(en) von DM je qm Wohnfläche monatlich — bei einer Miete für die Einlieger-/zweite(n) Wohnung(en) von DM je qm Wohnfläche monatlich — ¹⁾

ergibt,

— gilt diese gemäß Nr. 17 Abs. 3 Satz 1 WFB 1957 als endgültig genehmigt — ¹⁾

— wird hiermit beantragt,

— die sich auf Grund der endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebende Durchschnittsmiete:

a) für die für Personen mit geringem Einkommen vorbehalte(n) Wohnung(en) mit DM je qm Wohnfläche monatlich — bei einer Miete für die Einlieger- /zweite(n) Wohnung(en) von DM je qm Wohnfläche monatlich — ¹⁾

b) für die sonstige(n) öffentlich geförderte(n) Wohnung(en) mit DM je qm Wohnfläche monatlich — bei einer Miete für die Einlieger-/zweite(n) Wohnung(en) von DM je qm Wohnfläche monatlich — ¹⁾

gemäß Nr. 17 Abs. 3 Satz 2 WFB 1957 zu genehmigen. — ¹⁾

6. Die — im genehmigten Darlehnsantrag — mit Änderungsbescheid vom ¹⁾ gemäß Nr. 18 Abs. 2 WFB 1957 genehmigten Umlagen, Vergütungen und Zuschläge haben sich — nicht — wie folgt — ¹⁾ geändert:

Art der Leistung	ursprünglich genehmigt	Veränderung	Grund ²⁾

Es wird beantragt, den Änderungen zuzustimmen, weil sich die Grundlagen für die frühere Genehmigung geändert haben.

II. Aufstellung der Finanzierungsmittel

1. Fremdmittel

1.1 Dinglich gesicherte Fremdmittel (einschl. Landesdarlehen) in der Reihenfolge der dinglichen Sicherung

1.11 Darlehen d.....

Zinssatz: %; Tilgung: %;

Auszahlung: %

1.12 Darlehen d.....

Zinssatz: %; Tilgung: %;

Auszahlung: %

1.13 Darlehen d.....

Zinssatz: %; Tilgung: %, 1

Auszahlung: %

1.14 Darlehen d.....

Zinssatz: %; Tilgung: %;

Auszahlung: %

1.2 Sonstige Fremdmittel

1.21 Darlehen d.....

Zinssatz:%; Tilgung:%;

Auszahlung: %

1.22 Darlehen d.....

Zinssatz: %; Tilgung: %;

Auszahlung: %

2. Nicht rückzahlbare (verlorene) Baukostenzuschüsse

a) d.

b) d.....

3. Eigenleistungen:

a) Bargeld DM

b) Sach- und Arbeitsleistungen DM

c) Gebäuderestwert und Wert
vorhandener Gebäudeteile
(abzüglich Belastungen) DM

d) Wert des Baugrundstücks
(abzüglich Belastungen) DM

insgesamt DM

davon mit % Zinsen

davon mit % Zinsen

II. Finanzierungsmittel

[illegible]

Durchschnittsmiete

- a) für die für den Kreis der Personen mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) vorbehaltenen Wohnungen =
 DM : 12 : qm = DM/qm monatlich
- b) für die sonstigen öffentlich geförderten Wohnungen =
 DM : 12 : qm = DM/qm monatlich.

C.

1. Wir — Bauherr — und Betreuer — und Beauftragter —¹⁾ versichern, die vorstehenden und die in den Anlagen enthaltenen Angaben nach bestem Wissen und Gewissen richtig gemacht und keine Tatsachen verschwiegen zu haben, die für die Beurteilung von Bedeutung sein könnten.
2. Dieser Anzeige sind folgende Anlagen beigelegt:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....
 (Unterschrift des Bauherrn)

.....
 (Unterschrift des Betreuers/Beauftragten)

Anmerkungen:

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen.

²⁾ Falls der für die Begründung vorgesehene Platz nicht ausreicht, ist eine besondere Anlage beizufügen und an dieser Stelle darauf hinzuweisen.

Anlage 4
z. RdErl. v. 25. 11. 1957
III B 3—4.02/4.03—1536/57

**Erläuterungen
zur Aufstellung
der Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung**

(Muster Anlage 8c WFB 1957)

A

Allgemeines

1. Die „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbauengesetz (Zweite Berechnungsverordnung — II.BVO —)“ v. 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719) ist anzuwenden, wenn im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach dem 31. Oktober 1957 Wirtschaftlichkeit, Belastung oder Wohnfläche für Wohnraum zu berechnen ist, für den die der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind oder bewilligt werden (§ 1 Nr. 1 Buchst. a II.BVO). Das gilt für diesen Wohnraum auch dann, wenn für ihn vor dem 1. November 1957 Wirtschaftlichkeit, Belastung und Wohnfläche nach den Vorschriften der „Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung nach dem Ersten Wohnungsbauengesetz (Erste Berechnungsverordnung — I.BVO)“ v. 20. November 1950/17. Oktober 1957 (BGBl. 1950 S. 753 / 1957 I S. 1719) und den „Erläuterungen zum Teil C des Antrages (vorläufige Lasten-/Wirtschaftlichkeitsberechnung)“ — Anlage 1c WFB 1957 (MBl. NW. 1957 S. 351 ff.) — berechnet worden sind. In diesem Falle sind jedoch die Erläuterungen unter Nrn. 51 bis 55 zu beachten.

B

Wirtschaftlichkeitsberechnung

I. Wirtschaftseinheit

2. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist für das Gebäude aufzustellen, das den Wohnraum enthält, für dessen nachstelligen Finanzierung Landesdarlehen beantragt werden oder bewilligt worden sind.
3. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung kann vom Bauherrn für eine Mehrheit der in Nr. 2 bezeichneten Gebäude (Wirtschaftseinheit) aufgestellt werden, wenn
 - a) die Gebäude demselben Eigentümer gehören,
 - b) die Gebäude in einem örtlichen Zusammenhang stehen und
 - c) der Bauherr ihrer Errichtung einen einheitlichen Finanzierungsplan zugrunde gelegt hat oder — bis zur Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Nr. 80 Abs. 1 WFB 1957) — zugrunde legt.

Die Bewilligungsbehörde darf Einwendungen gegen die Zusammenfassung einer Mehrheit der in Nr. 2 bezeichneten Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit nur erheben, wenn die in Satz 1 genannten Voraussetzungen nicht gegeben sind.

4. In die Wirtschaftlichkeitsberechnung sind außer dem Gebäude (Nr. 2) oder der Wirtschaftseinheit (Nr. 3) auch die zugehörigen Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen sowie das Baugrundstück einzubeziehen. Das Baugrundstück besteht aus den überbauten und den dazugehörigen Flächen, soweit sie einen angemessenen Umfang nicht überschreiten; bei einer Kleinsiedlung gehört auch die Landzulage dazu (§ 2 Abs. 3 II. BVO).

II. Teilwirtschaftlichkeitsberechnung und Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen

5. Teilwirtschaftlichkeitsberechnung

- (1) Enthält das Gebäude (Nr. 2) oder die Wirtschaftseinheit (Nr. 3) neben öffentlich gefördertem Wohnraum auch sonstigen Wohnraum oder anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen Zwecken dienenden Raum (Geschäftsraum), so sind die auf den öffentlich geförderten Raum entfallenden Aufwendungen in Form einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung gesondert zu ermitteln.
- (2) Garagen sind nur dann zum Geschäftsraum zu rechnen,

- a) wenn ihre Vermietung oder Verpachtung Gegenstand eines Gewerbebetriebes ist oder
- b) wenn sie ausschließlich zusammen mit Geschäftsräumen genutzt werden sollen, die sich in dem Gebäude (Nr. 2) oder der Wirtschaftseinheit (Nr. 3) befinden oder
- c) soweit die Zahl der Garagenplätze die Zahl der in dem Gebäude oder der Wirtschaftseinheit geschaffenen Wohnungen übersteigt.

In den sonstigen Fällen sind Garagen zum Wohnteil eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit zu rechnen.

- (3) Auf die sich für die Aufstellung von Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen ergebenden Besonderheiten (vgl. § 32 Abs. 6 Nr. 1, §§ 33 bis 36 II.BVO) wird in den nachfolgenden Erläuterungen jeweils hingewiesen werden.

6. Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen

Soll für einen Teil des öffentlich geförderten Wohnraums (begünstigter Wohnraum) eine Senkung der laufenden Aufwendungen erzielt werden

- a) durch Gewährung von erhöhten, der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen oder
- b) durch Gewährung öffentlicher Mittel als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen als Zinszuschüsse oder als Annuitätsdarlehen,

so ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen aufzustellen (vgl. § 32 Abs. 4 II.BVO). Hierfür ergeben sich gemäß § 32 Abs. 6 Nr. 3, § 38 II.BVO die unter Nrn. 39 bis 41 dieser Erläuterungen angeführten Besonderheiten.

III. Aufstellung der Gesamtkosten

(Teil C Ziff. I des Antrages; Ziff. I der endgültigen Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung)

7. Gesamtkosten

- (1) Gesamtkosten sind die Kosten des Baugrundstücks und die Baukosten.

- (2) Der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bauherrn, vor allem der Wert der Selbsthilfe, darf — soweit in Nr. 18 nichts anderes bestimmt ist — bei den Gesamtkosten mit dem Betrage angesetzt werden, der für eine gleichwertige Unternehmerleistung angesetzt werden könnte. Satz 1 gilt entsprechend für den Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bewerbers um ein Kaufeigenheim, eine Trägerkleinsiedlung, eine Kaufeigentumswohnung und eine Genossenschaftswohnung sowie für den Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Mieters (§ 9 II. BVO).

- (3) Sind als Entgelt für eine der Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens dienende Leistung eines Dritten wiederkehrende Leistungen zu entrichten, so darf der Wert der Leistung des Dritten bei den Gesamtkosten angesetzt werden,

- a) wenn es sich um die Übereignung des Grundstücks handelt, mit dem Verkehrswert (Nr. 9 Abs. 1 Satz 1),
- b) wenn es sich um eine andere Leistung handelt, mit dem Betrage, der für eine gleichartige Unternehmerleistung angesetzt werden könnte.

Satz 1 gilt nicht für die Bestellung eines Erbbaurechts (§ 10 II. BVO).

- (4) In den Fällen der Nr. 5 Abs. 1 sind in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung nur die Gesamtkosten anzusetzen, die auf den Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit fallen, der Gegenstand der Berechnung ist. Soweit bei Gesamtkosten nicht festgestellt werden kann, auf welchen Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit sie fallen, sind sie bei Wohnraum nach dem Verhältnis der Wohnflächen des öffentlich geförderten Wohnraums zum sonstigen Wohnraum aufzuteilen; enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit auch Geschäftsraum, so sind sie für den Wohnteil und den Geschäftsteil im Verhältnis des umbauten Raumes aufzuteilen. Kosten oder Mehrkosten, die nur durch den Wohn- oder Geschäftsraum entstehen, der nicht Gegenstand der Berechnung ist, dürfen nur diesem zugerechnet werden. Bei der Berechnung des umbauten Raumes ist der Auszug aus dem Normblatt

DIN 277 des Deutschen Normenausschusses zugrunde zu legen, der der Zweiten Berechnungsverordnung als Anlage 2 beigefügt ist (§ 34 Abs. 1 II. BVO).

(5) In den Fällen der Nr. 5 Abs. 2 Satz 2 sind die bei der Schaffung von Garagen entstehenden Gesamtkosten, auch soweit sie gesondert festgestellt werden können, stets nach dem Verhältnis der Wohnflächen des öffentlich geförderten Wohnraums zum sonstigen Wohnraum aufzuteilen.

8. Kosten des Baugrundstücks

(1) Kosten des Baugrundstücks sind der Wert des Baugrundstücks, die Erwerbskosten und die Erschließungskosten (§ 35 Abs. 2 Satz 1 II. BVO).

(2) Bei einem Erbbaugrundstück sind Kosten des Baugrundstücks nur die dem Erbbauberechtigten entstehenden Erwerbs- und Erschließungskosten.

(3) In den Fällen der Nr. 5 Abs. 1 sind Kosten des Baugrundstücks gemäß Nr. 7 Abs. 4 anzusetzen. Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit außer Wohnraum auch Geschäftsraum von nicht nur unbedeutendem Ausmaß, so dürfen die Kosten des Baugrundstücks, die dem Wohnraum zugerechnet werden, 15 v. H. seiner Baukosten nicht übersteigen; in besonderen Fällen, namentlich bei Grundstücken in günstiger Wohnlage, kann dieser Vomhundertsatz überschritten werden. Erhöhte Kosten des Baugrundstücks, die durch die Geschäftslage veranlaßt sind, dürfen nicht dem Wohnraum zugerechnet werden (§ 34 Abs. 2 II. BVO).

(4) Bei Dachgeschoßausbau dürfen keine Kosten des Baugrundstücks angesetzt werden; bei Erweiterung dürfen sie nur dann angesetzt werden, wenn das Grundstück für einen Anbau neu erworben wurde (§ 34 Abs. 3 Satz 3 II. BVO).

(5) Erwerbskosten und Erschließungskosten dürfen unbeschadet der Regelungen in der Nr. 7 Abs. 2 und 3 nur angesetzt werden, soweit sie tatsächlich entstehen oder mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann (§ 6 Abs. 4 II. BVO).

9. Wert des Baugrundstücks

(1) Als Wert des Baugrundstücks kann vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Baugrundstück zu erzielende Preis (Verkehrswert) angesetzt werden. Ist das Baugrundstück durch Kaufvertrag erworben worden und liegt der Kauf nicht mehr als 3 Jahre vor dem Tage der Antragstellung auf Gewährung von Landesmitteln für das geplante Bauvorhaben, so wird vermutet, daß der Kaufpreis dem Verkehrswert entspricht (§ 6 Abs. 1 Satz 3 II. BVO). In Zweifelsfällen ist vom Antragsteller über den Verkehrswert des Baugrundstücks das Gutachten eines vereidigten Grundstücksachverständigen beizubringen. Die Kosten des Gutachtens sind als Erwerbskosten anzusetzen.

(2) Als Wert des Baugrundstücks ist abweichend von Absatz 1 anzusetzen:

- a) der Kaufpreis, wenn das Baugrundstück dem Erwerber zur Förderung des Wohnungsbaues unter dem Verkehrswert überlassen worden ist (§ 6 Abs. 1 Satz 2 letzter Halbsatz II. BVO).;
- b) die Entschädigung, wenn das Baugrundstück durch Enteignung zur Durchführung des Bauvorhabens vom Bauherrn erworben ist (§ 6 Abs. 1 Satz 1 Buchst. b II. BVO).

(3) Bei Ausbau durch Umwandlung oder Umbau darf als Wert des Baugrundstücks höchstens der Verkehrswert vergleichbarer unbebauter Grundstücke für Wohngebäude angesetzt werden (§ 6 Abs. 2 II. BVO).

(4) Soweit Preisvorschriften bestehen, dürfen höchstens die danach zulässigen Preise zugrunde gelegt werden (§ 6 Abs. 3 II. BVO).

10. Erwerbskosten

(1) Zu den Erwerbskosten gehören alle durch den Erwerb des Baugrundstücks verursachten Nebenkosten z. B. Gerichts- und Notarkosten, Maklerprovisionen, Grunderwerbsteuer, Vermessungskosten, Gebühren für Wertberechnungen und amtliche Genehmigungen, Kosten der Bodenuntersuchung zur Beurteilung des Grundstückswertes.

(2) Kosten, die im Zusammenhang mit einer das Baugrundstück betreffenden freiwilligen oder gesetzlich geregelten Umlegung, Zusammenlegung oder Grenzregelung (Bodenordnung) entstehen, gehören zu den Erwerbskosten, außer den Kosten der dem Bauherrn dabei obliegenden Verwaltungsleistungen (§ 5 Abs. 2 Satz 2 BVO).

11. Erschließungskosten

Zu den Erschließungskosten gehören:

- a) Abfindungen und Entschädigungen an Mieter, Pächter und sonstige Dritte zur Erlangung der freien Verfügung über das Baugrundstück,
- b) Kosten für das Herrichten des Baugrundstücks, z. B. Abräumen, Abholzen, Roden, Bodenbewegung, Enttrümmern, Gesamtabbruch,
- c) Kosten der öffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die nicht Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen sind, und Kosten öffentlicher Flächen für Straßen, Freiflächen und dergl., soweit diese Kosten vom Grundstückseigentümer auf Grund gesetzlicher Bestimmungen (z. B. Anliegerleistungen) oder vertraglicher Vereinbarungen (z. B. Unternehmerstraßen) zu tragen und vom Bauherrn zu übernehmen sind,
- d) Kosten der nicht öffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die nicht Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen sind, und Kosten nicht öffentlicher Flächen für Straßen, Freiflächen und dergl., wie Privatstraßen, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, wenn es sich um Daueranlagen handelt, d. h. um Anlagen, die auch nach etwaigem Abgang der Bauten im Rahmen der allgemeinen Ortsplanung bestehen bleiben müssen,
- e) andere einmalige Abgaben, die vom Bauherrn nach gesetzlichen Bestimmungen verlangt werden (z. B. Bauabgaben, Ansiedlungsleistungen).

12. Baukosten

(1) Baukosten sind die Kosten der Gebäude, die Kosten der Außenanlagen, die Baunebenkosten, die Kosten besonderer Betriebseinrichtungen sowie die Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen.

(2) Baukosten dürfen — unbeschadet der Regelungen in Nr. 7 Abs. 2 und 3 und Nr. 18 — nur angesetzt werden, soweit sie tatsächlich entstehen oder mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände, bei wirtschaftlicher Bauausführung und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind (§ 7 Abs. 1 Satz 1 II. BVO).

(3) Kommt eine Wiederherstellung auch dem noch vorhandenen, auf die Dauer benutzbaren Raum zugute, so dürfen Baukosten nur insoweit angesetzt werden, als die Wiederherstellung dem neugeschaffenen Wohnraum zugute kommt. Für die Aufteilung der Baukosten gilt in diesen Fällen Nr. 7 Abs. 4 entsprechend.

13. Kosten der Gebäude

(1) Die Kosten der Gebäude sind die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Errichtung der Gebäude erforderlich sind.

(2) Zu den Kosten der Gebäude gehören auch:

- a) die Kosten aller eingebauten oder mit den Gebäuden fest verbundenen Sachen, z. B. Anlagen zur Beleuchtung, Erwärmung, Kühlung und Lüftung von Räumen und zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Kalt- und Warmwasser (bauliche Betriebseinrichtungen) bis zum Hausanschluß an die Außenanlagen, Ofen, Koch- und Wascherde, Bade- und Wascheinrichtungen, eingebaute Rundfunkanlagen, Gemeinschaftsantennen, Blitzschutzanlagen, Luftschutzanlagen, bildnerischer und malerischer Schmuck an und in Gebäuden, eingebaute Möbel;
- b) die Kosten aller vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden, nicht eingebauten oder nicht fest verbundenen Sachen an und in den Gebäuden, die zur Benutzung und zum Schutz der Gebäude dienen, z. B. Ofen, Koch- und Wascherde, Bade- und Wascheinrichtungen, soweit sie nicht unter den vorstehenden Absatz fallen, Aufsteckschlüssel für

innere Leitungshähne und -ventile, Bedienungseinrichtungen für Sammelheizkessel (Schaufeln, Schürstangen usw.), Dachaussteige- und Schornsteinleitern, Feuerlöschanlagen (Schläuche), Stand- und Strahlrohre für eingebaute Feuerlöschanlagen), Schlüssel für Fenster und Türverschlüsse usw.

(3) Bei Wiederaufbau und bei Ausbau durch Umwandlung oder Umbau eines Gebäudes gehört zu den Baukosten auch der Wert der verwendeten Gebäudeteile (Gebäuderestwert). Er ist gesondert auszuweisen. Bei Wiederherstellung, Ausbau eines Gebäudeteiles und Erweiterung gehört zu den Baukosten nur der Wert der Gebäudeteile, die bei dem Bau des Wohnraums, für den die Berechnung aufzustellen ist, verwendet worden sind (§ 7 Abs. 3, § 34 Abs. 3 Satz 1 II. BVO).

(4) Zu den Kosten der Gebäude gehören ferner die Kosten von Teilabbrüchen innerhalb der Gebäude.

14. Gebäuderestwert

(1) Der Gebäuderestwert ist mit dem Betrage anzusetzen, der einem Unternehmer für die Bauleistungen im Rahmen der Kosten des Gebäudes zu entrichten wäre, wenn anstelle des Wiederaufbaues, der Wiederherstellung, des Ausbaues oder der Erweiterung ein Neubau durchgeführt würde abzüglich der Kosten des Gebäudes, die für den Wiederaufbau, die Wiederherstellung, den Ausbau oder die Erweiterung tatsächlich entstehen oder mit deren Entstehen sicher gerechnet werden kann. Bei der Ermittlung der Kosten eines vergleichbaren Neubaus dürfen verwendete Gebäudeteile, die für einen Neubau nicht erforderlich gewesen wären, nicht berücksichtigt werden (§ 7 Abs. 2 Sätze 2 und 3 in Verbindung mit § 34 Abs. 3 Satz 1 II. BVO).

(2) Bei Wiederaufbau und Wiederherstellung ist der Restbetrag der auf dem Grundstück ruhenden Hypothekengewinnabgabe von dem nach Abs. 1 Satz 2 und 3 ermittelten Gebäuderestwert mit dem Betrage abzuziehen, der sich vor Herabsetzung der Abgabeschulden nach § 104 des Lastenausgleichsgesetzes für den Herabsetzungsschichttag ergibt (§ 7 Abs. 2 Satz 4, § 34 Abs. 3 Satz 1 letzter Halbsatz II. BVO).

15. Kosten der Außenanlagen

(1) Kosten der Außenanlagen sind die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind.

(2) Zu den Kosten der Außenanlagen gehören die

- a) Kosten der Entwässerungs- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluß ab bis an das öffentliche Netz oder an nicht öffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind, außerdem alle anderen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb der Gebäude, Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen, Zapfstellen usw.,
- b) Kosten für das Anlegen von Höfen, Wegen und Einfriedigungen, nicht öffentlichen Spielplätzen usw.,
- c) Kosten der Gartenanlagen und Pflanzungen, die nicht zu den besonderen Betriebseinrichtungen gehören, der nicht mit einem Gebäude verbundenen Freitreppen, Stützmauern, fest eingebauten Flaggenmaste, Teppichklopfstangen, Wäschepfähle usw.,
- d) Kosten sonstiger Außenanlagen, z. B. Luftschutzaußenanlagen, Kosten für Teilabbrüche außerhalb der Gebäude, soweit sie nicht zu den Kosten für das Herrichten des Baugrundstücks gehören.

(3) Zu den Kosten der Außenanlagen gehören auch:

- a) Kosten aller eingebauten oder mit den Außenanlagen fest verbundenen Sachen;
- b) Kosten aller vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden, nicht eingebauten oder nicht fest verbundenen Sachen an und in den Außenanlagen, z. B. Aufsteckschlüssel für äußere Leitungshähne und -ventile, Feuerlöschanlagen (Schläuche, Stand- und Strahlrohre für äußere Feuerlöschanlagen).

16. Baunebenkosten

Baunebenkosten sind:

- a) die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen (Nr. 17),

b) die Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens (Nr. 18),

c) die Kosten der Behördenleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht Erwerbskosten sind (Nr. 19),

d) die Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel und, soweit sie während der Bauzeit entstehen, die Zinsen der Fremdmittel sowie die Steuerbelastungen des Baugrundstücks (Nr. 20),

e) Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel während der Bauzeit (Nr. 21),

f) sonstige Nebenkosten, die bei der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens entstehen (Nr. 22).

17. Architekten- und Ingenieurleistungen

(1) Die Architekten- und Ingenieurleistungen umfassen Planungen, Ausschreibungen, Bauleitung, Bauführung und Bauabrechnung.

(2) Als Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen dürfen höchstens die nach den Gebührenordnungen zulässigen Beträge angesetzt werden. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr die Leistungen selbst auf Grund seines Berufes oder im Rahmen seiner unternehmerischen Tätigkeit erbringt (§ 8 Abs. 1 II. BVO).

18. Kosten der Verwaltungsleistungen

(1) Als Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens dürfen höchstens die sich nach den Absätzen 2 bis 4 ergebenden Beträge angesetzt werden, wenn der Bauherr die Leistungen selbst auf Grund seines Berufes oder im Rahmen seiner unternehmerischen Tätigkeit erbringt oder wenn er sie durch einen Dritten erbringen läßt. Erbringt der Bauherr die Leistungen selbst, jedoch nicht auf Grund seines Berufes oder nicht im Rahmen seiner unternehmerischen Tätigkeit, so darf der Ansatz die Hälfte dieser Beträge nicht überschreiten. Erbringt der Bauherr die Leistungen nur zum Teil, so darf hierfür nur ein entsprechender Teil der zulässigen Beträge angesetzt werden (§ 8 Abs. 2 II. BVO).

(2) Als Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens darf im Rahmen des Absatzes 1 höchstens ein Vomhundertsatz der Baukosten ohne Baunebenkosten und, soweit der Bauherr die Erschließung auf eigene Rechnung durchführt, auch der Erschließungskosten angesetzt werden, und zwar für Kosten

bis zu	50 000 Deutsche Mark	3,00 vom Hundert,
bis zu	100 000 Deutsche Mark	2,75 vom Hundert,
	mindestens	1 500 Deutsche Mark,
bis zu	200 000 Deutsche Mark	2,50 vom Hundert,
	mindestens	2 750 Deutsche Mark,
bis zu	350 000 Deutsche Mark	2,25 vom Hundert,
	mindestens	5 000 Deutsche Mark,
bis zu	550 000 Deutsche Mark	2,00 vom Hundert,
	mindestens	7 875 Deutsche Mark,
bis zu	800 000 Deutsche Mark	1,75 vom Hundert,
	mindestens	11 000 Deutsche Mark,
bis zu	1 100 000 Deutsche Mark	1,50 vom Hundert,
	mindestens	14 000 Deutsche Mark,
bis zu	1 500 000 Deutsche Mark	1,25 vom Hundert,
	mindestens	16 500 Deutsche Mark,
über	1 500 000 Deutsche Mark	1,00 vom Hundert,
		mindestens 18 750 Deutsche Mark,

(§ 8 Abs. 3 II. BVO).

(3) Die in Abs. 2 bezeichneten Vomhundertsätze erhöhen sich um je 0,5

- a) im Falle der Betreuung des Baues von Eigenheimen, Eigensiedlungen und Eigentumswohnungen,
- b) wenn besondere Maßnahmen zur Bodenordnung (§ 5 Abs. 2 Satz 2 II. BVO) notwendig sind,
- c) wenn die Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens mit sonstigen besonderen Verwaltungsschwierigkeiten verbunden ist.

Erhöhungen nach Satz 1 Buchst. a), b) und c) können nebeneinander angesetzt werden (§ 8 Abs. 4 II. BVO).

(4) Ist der Bauherr verpflichtet, die Wirtschaftseinheit zur Eigentumsübertragung (Erbbaurechtsbestellung) aufzuteilen, besonders also bei Kaufeigenheimen und Trägerkleinsiedlungen, so sind für die Berechnung der Kosten der Verwaltungsleistungen nach den Absätzen 2 und 3 die Kosten für die einzelnen Gebäude oder für die Wirtschaftseinheiten, die nach der Eigentumsübertragung (Erbbaurechtsbestellung) entstehen, zugrunde zu legen; der Kostenansatz dient auch zur Deckung der Kosten der dem Bauherrn im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung (Erbbaurechtsbestellung) obliegenden Verwaltungsleistungen. Bei Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen sind für die Berechnung der Kosten der Verwaltungsleistungen die Kosten für die einzelnen Wohnungen zugrunde zu legen (§ 8 Abs. 5 II. BVO).

(5) Der Kostenansatz nach den Absätzen 1 bis 4 dient auch zur Deckung der Kosten der Verwaltungsleistungen, die der Bauherr oder der Betreuer zur Beschaffung von Finanzierungsmitteln erbringt (§ 8 Abs. 6 II. BVO).

19. Kosten der Behördenleistungen

Zu den Kosten der Behördenleistungen gehören die Kosten der Prüfungen und Genehmigungen der Behörden oder der Beauftragten von Behörden.

20. Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel

(1) Zu den Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel gehören z. B. Maklerprovisionen, Gerichts- und Notarkosten, die durch die Beurkundung oder Beglaubigung von Darlehnsverträgen sowie durch die Eintragung von Grundpfandrechten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten, Löschungsvormerkungen usw. entstehen sowie einmalige Geldbeschaffungskosten wie Hypothekendisagio, Kreditprovisionen und Spesen, Wertberechnungs-, Bereitstellungs-, Bearbeitungs- und Zuteilungsgebühren. Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel dürfen nicht für den Nachweis oder die Vermittlung von Mitteln aus öffentlichen Haushalten angesetzt werden (§ 8 Abs. 7 II. BVO).

(2) Unter den Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel sind — sofern sie nicht getrennt ausgewiesen werden — auch die während der Bauzeit entstehenden Zinsen der Fremdmittel und die Steuerbelastungen während der Bauzeit anzusetzen.

21. Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel

(1) Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel dürfen nur angesetzt werden, wenn und soweit sie während der Bauzeit entstehen.

(2) Eine Verzinsung der vom Bauherrn während der Bauzeit zur Zwischenfinanzierung eingesetzten eigenen Mittel darf höchstens mit dem marktüblichen Zinssatz für I. Hypotheken angesetzt werden.

22. Sonstige Baunebenkosten

Sonstige Baunebenkosten sind z. B. die Kosten der Bauversicherungen während der Bauzeit, der Bauwache, der Baustoffprüfungen des Bauherrn, der Grundsteinlegungs- und Richtfeiern.

23. Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen

Zu den Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen rechnen z. B. die Kosten für Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen.

24. Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen

Zu den Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen rechnen

a) die Kosten für alle vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden beweglichen Sachen, die nicht unter die Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen fallen, z. B. Asche- und Müllkästen, abnehmbare Fahnen, Fenster- und Türbehänge, Feuerlösch- und Luftschutzgerät, Haus- und Stallgerät usw.,

b) die Kosten für Wirtschaftsausstattungen bei Kleinsiedlungen usw., z. B. Ackergerät, Gartengerät, Dünger, Kleinvieh, Obstbäume, Saatgut.

IV. Aufstellung der Finanzierungsmittel

(Teil C Ziff. II des Antrages; Ziff. II der endgültigen Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung)

25. Finanzierungsplan

(1) Im Finanzierungsplan sind gemäß § 12 Abs. 1 II. BVO die Mittel auszuweisen, die zur Deckung der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzten Gesamtkosten dienen (Finanzierungsmittel), und zwar

a) die Fremdmittel (Nr. 35 WFB 1957) mit den vereinbarten oder vorgesehenen Auszahlungs-, Zins- und Tilgungsbedingungen und in der Reihenfolge ihrer dinglichen Sicherung,

b) die verlorenen Baukostenzuschüsse,

c) die Eigenleistungen.

(2) Vor- oder Zwischenfinanzierungsmittel sind im Finanzierungsplan nicht als Finanzierungsmittel auszuweisen (§ 12 Abs. 1 Satz 2 II. BVO).

(3) Kapitalisierte Beträge wiederkehrender Leistungen, namentlich von Rentenschulden, dürfen höchstens mit dem Betrag ausgewiesen werden, der nach Nr. 7 Abs. 3 bei den Gesamtkosten für die Gegenleistung angesetzt ist (§ 13 Abs. 3, § 10 II. BVO).

(4) Abgabeschulden der Hypothekengewinnabgabe sind im Finanzierungsplan für die öffentlich geförderten Wohnungen nicht anzusetzen.

26. Finanzierungsplan bei Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen

In der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind zur Deckung der angesetzten anteiligen Gesamtkosten die Finanzierungsmittel, die nur für den Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit bestimmt sind, der Gegenstand der Berechnung ist, in voller Höhe im Finanzierungsplan auszuweisen. Die anderen Finanzierungsmittel sind angemessen zu verteilen (§ 35 II. BVO). Dabei sind Eigenleistungen (echte und unechte Eigenleistungen) mindestens in der in Nr. 32 WFB 1957 vorgesehenen Höhe in dem Finanzierungsplan für die öffentlich geförderten Wohnungen anzusetzen.

27. Ermittlung der Eigenleistung bei Vorhandensein von Belastungen

Bei der Ermittlung der Eigenleistung sind gestundete Restkaufgelder (Nr. 35 Abs. 1 Satz 1 Buchst. b WFB 1957) und die in Nr. 35 Abs. 1 Satz 2 bezeichneten Verbindlichkeiten mit dem Betrage abzuziehen, mit dem sie im Finanzierungsplan als Fremdmittel ausgewiesen sind (§ 15 Abs. 2 II. BVO).

V. Aufstellung der Aufwendungen

(Teil C Ziff. III des Antrags; Ziff. III der endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung)

28. Aufwendungen

(1) Laufende Aufwendungen sind die Kapitalkosten (Nr. 29) und die Bewirtschaftungskosten (Nr. 33). Zu den laufenden Aufwendungen gehören nicht die Leistungen aus der Hypothekengewinnabgabe.

(2) In einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind nur die laufenden Aufwendungen anzusetzen, die für den Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen, der Gegenstand der Berechnung ist (§ 36 Abs. 1 II. BVO).

29. Kapitalkosten

(1) Kapitalkosten sind die Kosten, die sich aus der Inanspruchnahme der im Finanzierungsplan ausgewiesenen Finanzierungsmittel nachhaltig ergeben, namentlich die Zinsen. Zu den Kapitalkosten gehören die Eigenkapitalkosten und die Fremdkapitalkosten (§ 19 Abs. 1 II. BVO).

(2) Leistungen aus Nebenverträgen, namentlich aus dem Abschluß von Personenversicherungen, dürfen als Kapitalkosten auch dann nicht angesetzt werden, wenn der Nebenvertrag der Beschaffung von Finanzierungsmitteln oder sonst dem Bauvorhaben gedient hat (§ 19 Abs. 2 II. BVO).

(3) Für verlorene Baukostenzuschüsse ist der Ansatz von Kapitalkosten unzulässig (§ 19 Abs. 3 II.BVO).

30. Fremdkapitalkosten

(1) Fremdkapitalkosten sind die Kapitalkosten, die sich aus der Inanspruchnahme der Finanzierungsmittel ergeben, namentlich

- a) Zinsen für Fremdmittel,
- b) laufende Kosten, die aus Bürgschaften für Fremdmittel entstehen,
- c) sonstige wiederkehrende Leistungen aus Fremdmitteln, namentlich aus Rentenschulden.

Als Kapitalkosten gelten auch die Erbbauzinsen. Laufende Nebenleistungen, namentlich Verwaltungskostenbeiträge, sind wie Zinsen zu behandeln.

(2) Zinsen für Fremdmittel, namentlich für Tilgungsdarlehen, sind mit dem Betrage anzusetzen, der sich aus den im Finanzierungsplan ausgewiesenen Fremdmitteln mit dem maßgebenden Zinssatz errechnet. Maßgebend ist der vereinbarte Zinssatz oder, wenn die Zinsen tatsächlich nach einem niedrigeren Zinssatz zu entrichten sind, dieser, höchstens jedoch der für I. Hypotheken im Zeitpunkt der Bewilligung marktübliche Zinssatz (§ 21 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 II.BVO).

(3) Fremdkapitalkosten nach Abs. 1 Satz 1 Buchst. c) und Erbbauzinsen sind in der vereinbarten Höhe oder, wenn der tatsächlich zu entrichtende Betrag niedriger ist, in dieser Höhe anzusetzen, höchstens jedoch mit dem Betrage, der einer Verzinsung zu dem im Zeitpunkt der Bewilligung marktüblichen Zinssatz für I. Hypotheken entspricht; für die Berechnung dieser Verzinsung ist bei einem Erbbaurecht höchstens der Verkehrswert des Baugrundstücks zugrunde zu legen (§ 21 Abs. 4 II.BVO).

31. Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen

(1) Zur Aufbringung von Tilgungen, die aus der Abschreibung unter Berücksichtigung der übrigen Tilgungsverpflichtungen nicht aufgebracht werden können (erhöhte Tilgungen), kann bei unverzinslichen Fremdmitteln unter den Kapitalkosten ein Zinssatz angesetzt werden. Das gleiche gilt bei Fremdmitteln, die zu einem Zinssatz gewährt werden, der niedriger ist als der im Zeitpunkt der Bewilligung marktübliche Zinssatz für I. Hypotheken. Bei Mietvorauszahlungen sind als Tilgungen die Beträge anzusetzen, die nach der Vereinbarung auf die Miete im voraus zu entrichten sind (§ 22 Abs. 1 II.BVO).

(2) Der Zinssatz darf den Betrag der erhöhten Tilgungen nicht überschreiten und zusammen mit den Zinsen nicht höher sein als der Betrag, der sich aus der Verzinsung des Fremdmittels zu dem im Zeitpunkt der Bewilligung marktüblichen Zinssatz für I. Hypotheken ergibt (§ 22 Abs. 2 Satz 1 II.BVO).

(3) Bei Fremdmitteln, die zur Deckung der Gesamtkosten öffentlich geförderter Wohnungen dienen und die als Ersatz der Eigenleistung anerkannt sind, darf der Zinssatz zusammen mit den Zinsen den Betrag von 4 v.H. der Fremdmittel nicht überschreiten (§ 22 Abs. 2 Satz 2 II.BVO).

32. Eigenkapitalkosten

Eigenkapitalkosten sind die Zinsen für die echten Eigenleistungen (Nr. 33 WFB 1957). Für Eigenleistungen darf der Bauherr eine Verzinsung in Höhe des im Zeitpunkt der Bewilligung marktüblichen Zinssatzes für I. Hypotheken ansetzen, soweit die Eigenleistung 15 v.H. der Gesamtkosten übersteigt. Für den Teil der Eigenleistung, der 15 v.H. der Gesamtkosten nicht übersteigt, darf nur eine Verzinsung von 4 v.H. angesetzt werden (§ 20 II.BVO).

33. Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten sind gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 II.BVO im einzelnen

- a) Abschreibung,
- b) Verwaltungskosten,
- c) Betriebskosten,
- d) Instandhaltungskosten,

e) Mietausfallwagnis.

(2) Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten hat den Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung zu entsprechen. Bewirtschaftungskosten dürfen nur angesetzt werden, wenn sie ihrer Höhe nach feststehen oder wenn mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Erfahrungswerte vergleichbarer Bauten sind heranzuziehen (§ 24 Abs. 2 Sätze 1 und 2 II.BVO).

(3) Erbringt ein Mieter Leistungen, die zur Verringerung von Bewirtschaftungskosten führen, so kann gleichwohl der Wert der Leistungen als laufende Aufwendung angesetzt werden (§ 24 Abs. 3 II.BVO).

(4) In den Fällen der Nr. 5 sind Bewirtschaftungskosten, die für das ganze Gebäude oder die ganze Wirtschaftseinheit entstehen, in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung nur mit dem Teil anzusetzen, der sich nach dem Verhältnis der Teilung der Gesamtkosten nach Nr. 7 Abs. 4 und 5 ergibt. Bewirtschaftungskosten oder Mehrbeträge von Bewirtschaftungskosten, die allein durch den Wohnraum oder durch den Geschäftsraum entstehen, der nicht Gegenstand der Berechnung ist, dürfen nur diesem zugerechnet werden (§ 36 Abs. 2 Sätze 1 und 2 II.BVO).

(5) Bei Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung dürfen Bewirtschaftungskosten nur insoweit angesetzt werden, wie sie für den Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit zusätzlich entstehen, der Gegenstand der Berechnung ist (§ 36 Abs. 2 Satz 3 II.BVO).

34. Abschreibung

(1) Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung fallende Anteil der verbrauchsbedingten Wertminderung der Gebäude, Anlagen und Einrichtungen. Die Abschreibung ist nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer zu berechnen (§ 25 Abs. 1 II.BVO).

(2) Der Bauherr darf die Abschreibung bei Gebäuden mit 1 v.H. der Baukosten und bei Erbbaurechten mit 1 v.H. der Gesamtkosten ansetzen. Ein höherer Ansatz für die Abschreibung ist vorbehaltlich des Abs. 3 nur zulässig, wenn und soweit besondere Umstände eine Überschreitung rechtfertigen (§ 25 Abs. 2 II.BVO).

(3) Eine besondere Abschreibung der Anlagen und Einrichtungen darf nur angesetzt werden, wenn und soweit eine Abschreibung hierfür nach Abs. 2 nicht angesetzt ist. Die besondere Abschreibung kann auch nach der mutmaßlichen Dauer der wirtschaftlichen Verwendbarkeit der Anlagen und Einrichtungen errechnet werden (§ 25 Abs. 3 II.BVO).

35. Verwaltungskosten

(1) Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung (§ 26 Abs. 1 II.BVO).

(2) Die Verwaltungskosten dürfen höchstens mit 50,— Deutsche Mark jährlich je Wohnung angesetzt werden. Eine Überschreitung dieses Satzes ist zulässig, wenn für die Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf die Dauer nachweislich höhere Kosten entstehen. Der Nachweis kann auf Grund einer Betriebsabrechnung geführt werden (§ 26 Absätze 2 und 3 II.BVO).

36. Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum am Grundstück (Erbbaurecht) oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend entstehen. Betriebskosten sind gemäß § 27 Abs. 1 Satz 2 II.BVO im einzelnen:

- a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht Hypothekengewinnabgabe,

- b) Kosten der Wasserversorgung,
- c) Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- d) Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage,
- e) Kosten des Betriebs des Fahrstuhls,
- f) Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
- g) Kosten der Entwässerung,
- h) Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- i) Kosten der Gartenpflege,
- k) Kosten der Beleuchtung,
- l) Kosten der Schornsteinreinigung,
- m) Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- n) Kosten für den Hauswart,
- o) sonstige Kosten (Absatz 3).

Kosten, die bei einer Vermietung üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete getragen werden, sind keine Betriebskosten (§ 27 Abs. 1 Satz 3 II.BVO).

(2) Persönliche Kosten der Straßenreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Bedienung der Warmwasserversorgungsanlage, der Heizungsanlage oder des Fahrstuhls sind nicht anzusetzen, soweit die Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden (§ 27 Abs. 2 II. BVO).

(3) Sonstige Kosten (Absatz 1 Satz 2 Buchst. o) dürfen als Betriebskosten nur angesetzt werden, wenn sie mit der Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit unmittelbar zusammenhängen. Dies gilt namentlich für Betriebskosten zugehöriger Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen. Von den Betriebskosten sind Erträge, die neben der Miete eingehen, in der zu erwartenden Höhe abzusetzen (§ 27 Abs. 3 II.BVO).

(4) Bei Aufstellung der dem Darlehnsantrag beizufügenden Wirtschaftlichkeitsberechnung darf der Bauherr für die in Abs. 1 Satz 2 Buchstaben a) und f) bis o) bezeichneten Betriebskosten einen Erfahrungswert bis zu 1,80 DM je qm Wohnfläche im Jahr als Pauschbetrag ansetzen.

(5) Die in Absatz 1 Satz 2 Buchstaben b) bis e) bezeichneten Betriebskosten können gemäß § 3 Abs. 1 NMVO neben der Einzelmiete auf die Mieter umgelegt werden. Soweit dies vorgesehen ist, dürfen die in Satz 1 bezeichneten Betriebskosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht angesetzt werden.

37. Instandhaltungskosten

(1) Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (§ 28 Abs. 1 II.BVO).

(2) Die Instandhaltungskosten dürfen mit einem auf die Nutzungsdauer abgestellten Durchschnittssatz angesetzt werden, der höchstens 2,50 DM je qm Wohnfläche im Jahre betragen darf (§ 28 Abs. 2 BVO). Kosten eigener Instandhaltungswerkstätten sind mit dem vorstehenden Satz abgegolten (§ 28 Abs. 4 II. BVO).

(3) Die Kosten von Schönheitsreparaturen sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderten Wohnraum nicht anzusetzen. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper und Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (§ 28 Abs. 3 Satz 2 II.BVO).

38. Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Räumen, die zur Vermietung bestimmt sind, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Entstehung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis kann in der Regel mit einem Satz von 2 v.H. der Jahresmiete angesetzt werden, soweit die Deckung von Mietausfällen anders gewährleistet ist, darf kein Mietausfallwagnis angesetzt werden (§ 29 II.BVO).

VI. Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen

39. Allgemeines

(1) Für die Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen in den Fällen der Nr. 6 ist der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den öffentlich geförderten Wohnraum errechnete Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf den begünstigten Wohnraum und den anderen Wohnraum aufzuteilen. Laufende Aufwendungen oder Mehrbeträge laufender Aufwendungen, die allein durch den begünstigten Wohnraum oder den anderen Wohnraum entstehen, dürfen nur dem jeweils in Betracht kommenden Wohnraum zugerechnet werden (§ 38 Abs. 1 BVO).

(2) Die Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen sind auf einem besonderen Blatt vorzunehmen, das der Wirtschaftlichkeitsberechnung als Anlage beizufügen ist.

40. Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen bei Gewährung von erhöhten, der nachstelligen Finanzierung des begünstigten Wohnraums dienenden Landesdarlehen

In den Fällen der Nr. 6 Satz 1 Buchst. a) sind dem Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen für den öffentlich geförderten Wohnraum gemäß § 38 Abs. 3 BVO für die der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen Rechnungszinsen in Höhe von 8 vom Hundert hinzuzurechnen. Nach Aufteilung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen gemäß Nr. 39 sind sodann wieder abzuziehen:

a) von dem Teil der laufenden Aufwendungen, der auf den begünstigten Wohnraum fällt, die für die erhöhten nachstelligen Landesdarlehen angesetzten Rechnungszinsen,

b) von dem Teil der laufenden Aufwendungen, der auf den anderen Wohnraum fällt, die für die anderen nachstelligen Landesdarlehen angesetzten Rechnungszinsen.

41. Teilberechnung der laufenden Aufwendungen bei Gewährung von Aufwendungsbeihilfen, Zinszuschüssen oder Annuitätsdarlehen aus Landesmitteln

In den Fällen der Nr. 6 Satz 1 Buchst. b) ist gemäß § 18 Abs. 2, § 38 Abs. 2 II.BVO der Betrag der Aufwendungsbeihilfen, der Zinszuschüsse oder Annuitätsdarlehen von dem Teil der Aufwendungen abzuziehen, der nach der Aufteilung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen gemäß Nr. 39 auf den begünstigten Wohnraum fällt.

VII. Berechnung der Durchschnittsmiete

42. Berechnung der Durchschnittsmiete

(1) Die Bewilligungsbehörde hat vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit die Durchschnittsmiete zu genehmigen, die zur Deckung der sich nach Ziff. III der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung ergebenden Aufwendungen erforderlich ist (§ 13 Abs. 1 NMVO).

(2) Sind die Gesamtkosten von Garagen den Gesamtkosten öffentlich geförderter Wohnungen hinzugerechnet worden (vgl. Nr. 5 Abs. 2, Nr. 7 Abs. 4), so ist für die öffentlich geförderten Wohnungen die Durchschnittsmiete zu genehmigen, die zur Deckung der Aufwendungen erforderlich ist, welche nach Abzug der Erträge aus der Vermietung oder Verpachtung der Garagen noch verbleiben. Als Ertrag ist dabei die ortsübliche Miete oder Pacht für Garagen gleicher Art anzusetzen. Das gilt auch für die vom Verfügungsberechtigten selbst genutzte Garage. Sind die Gesamtkosten von Garagen, die in einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung den Gesamtkosten des Wohnteils zugerechnet worden sind (Nr. 7 Abs. 5), nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf den öffentlich geförderten Wohnraum und den anderen Wohnraum aufgeteilt worden, so ist insoweit auch der Ertrag der Garagen nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufteilen und nur der auf die öffentlich geförderten Wohnungen fallende Teil des Ertrages von den Aufwendungen für diesen Wohnraum abzuziehen.

(3) Werden neben oder an Stelle von öffentlichen Bau-darlehen öffentliche Mittel als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen, als Zinszuschüsse oder als Annuitätsdarlehen für alle öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit bewilligt, so hat die Bewilligungsstelle die Durchschnittsmiete zu genehmigen, die sich aus der Verminderung der laufenden Aufwendungen nach § 18 Abs. 2 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung ergibt.

(4) Bei Aufstellung von Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen (Teil VI) ist für den begünstigten Wohnraum und den anderen Wohnraum je eine besondere Durchschnittsmiete zu genehmigen (§§ 14 Abs. 2, 15 NMVO).

VIII. Umlagen, Vergütungen, Zuschläge

43. Umlagen, Vergütungen, Zuschläge

(1) Neben der Einzelmiete dürfen vorbehaltlich des Absatzes 3 Umlagen zur Deckung der in Nr. 36 Abs. 1 Satz 2 Buchst. b) bis e) bezeichneten Betriebskosten erhoben werden. Für die Berechnung der Umlagen ist § 3 Abs. 2 und 3 NMVO zu beachten.

(2) Ferner dürfen neben der Einzelmiete gemäß § 4 NMVO vorbehaltlich des Absatzes 3 folgende Zuschläge und Vergütungen erhoben werden:

a) Untermietzuschläge sowie Zuschläge wegen Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken entsprechend den Mietpreisvorschriften für Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist;

b) Vergütungen für Nebenleistungen des Vermieters, die zwar die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen.

(3) Die Bewilligungsbehörde darf die Erhebung von Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen neben der Einzelmiete nur genehmigen, wenn und soweit Beträge hierfür nicht bereits in der Einzelmiete enthalten sind.

(4) Umlagen, Zuschläge und Vergütungen dürfen in anderen als den in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Fällen nicht erhoben werden.

C

Lastenberechnung

44. Allgemeines

(1) Die Belastung des Bauherrn eines Familienheimes in der Form eines Eigenheims oder einer Eigensiedlung wird durch eine Lastenberechnung ermittelt. Für die Aufstellung der Lastenberechnung gelten die Nrn. 2, 4, 7 Abs. 1 bis 3, 8 Abs. 1, 2 und 5, 9 Abs. 1, 2 und 4, 10 bis 25 und 27 entsprechend.

(2) Bei Familienheimen in der Form des Kaufeigenheimes für bereits feststehende Bewerber und der Trägerkleinsiedlung kann die Lastenberechnung für eine Mehrheit von Gebäuden aufgestellt werden. Die Belastung der einzelnen Bewerber ist in diesem Falle unter Verwendung des Musters „Aufteilung des Sammelantrages auf die feststehenden Bewerber des Kaufeigenheims/der Trägerkleinsiedlung“ (Beilage zum Antrag Muster 1d WFB 1957) zu ermitteln.

(3) Bei eigengenutzten Eigentumswohnungen und bei Kaufeigentumswohnungen für bereits feststehende Bewerber ist die Lastenberechnung für alle öffentlich geförderten Eigentumswohnungen/Kaufeigentumswohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit aufzustellen. Die Belastung der Wohnungseigentümer oder der bereits feststehenden Wohnungseigentümbewerber ist unter Verwendung des Musters „Aufteilung des Sammelantrages auf die feststehenden Bewerber der Eigentumswohnungen/Kaufeigentumswohnungen“ (Beilage zum Antrag Muster 1f WFB 1957) zu ermitteln. Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit außer den öffentlich geförderten Eigentumswohnungen/Kaufeigentumswohnungen auch sonstigen Wohnraum oder Geschäftsraum, so gelten für die Aufstellung der Lastenberechnung auch die Nrn. 5, 7 Abs. 4 und 5, 8 Abs. 3, 26, 28 Abs. 2 und 33 Abs. 4 entsprechend.

45. Ermittlung der Belastung

(1) Die Belastung wird ermittelt

- a) aus der Belastung aus dem Kapitaldienst und
- b) aus der Belastung aus der Bewirtschaftung.

(2) Erträge aus Vermietung oder Verpachtung sowie Aufwendungsbeihilfen, Zinszuschüsse oder Annuitätsdarlehen vermindern die Belastung des Bauherrn oder Bewerbers öffentlich geförderter Wohnungen. Die Belastung vermindert sich ferner um den Mietwert der vom Bauherrn oder Bewerber selbst genutzten Geschäftsräume oder Garagen.

(3) Als Miete (Mietwert) oder Pacht ist in den Fällen des Absatzes 2 bei nicht mit öffentlichen Mitteln gefördertem Wohn- und bei Geschäftsraum sowie bei Garagen die ortsübliche Miete oder Pacht für Räume gleicher Art, Ausstattung und Lage anzusetzen. Bei öffentlich gefördertem Wohnraum ist die preisrechtlich zulässige Miete anzusetzen. Preisrechtlich zulässig ist die Miete, die der Miete für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen entspricht (§ 72 Abs. 4 II. WoBauG: § 16 NMVO). Soweit öffentlich geförderter Wohnraum Personen mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) vorbehalten ist oder wird, darf die Miete 1,20 DM je qm Wohnfläche im Monat nicht übersteigen.

(4) Bei Kleinsiedlungen vermehrt sich die Belastung um die Pachtzinsen für eine gepachtete Landzulage (§ 41 Abs. 4 II. BVO).

46. Belastung aus dem Kapitaldienst

Die Belastung aus dem Kapitaldienst besteht gemäß § 41 Abs. 2 II. BVO aus

- a) den Fremdkapitalkosten, die entsprechend den Nrn. 29 und 30 zu berechnen sind und
- b) den Tilgungen für Fremdmittel, die aus den im Finanzierungsplan ausgewiesenen Fremdmitteln mit dem Tilgungssatz zu berechnen sind.

47. Belastung aus der Bewirtschaftung

Die Belastung aus der Bewirtschaftung besteht nach § 41 Abs. 3 II. BVO aus

- a) den Ausgaben für die Verwaltung,
- b) den Betriebskosten und
- c) den Ausgaben für die Instandhaltung.

Für die Kostenansätze gilt Nr. 33 sinngemäß.

48. Ausgaben für die Verwaltung

Ausgaben für die Verwaltung dürfen nur angesetzt werden, soweit an einen Dritten laufend ein Entgelt zu entrichten ist. Der Kostenansatz darf 50 Deutsche Mark jährlich je Wohngebäude nicht übersteigen.

49. Betriebskosten

Für den Ansatz von Betriebskosten gilt Nr. 36 Abs. 1 bis 5 sinngemäß.

50. Ausgaben für die Instandhaltung

Für den Kostenansatz gilt Nr. 37 sinngemäß. Bei Familienheimen soll der Ansatz an Ausgaben für die Instandhaltung jedoch in der Regel 1,50 DM je qm Wohnfläche im Jahr nicht übersteigen.

D

Änderungen der Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung nach Bewilligung der Landesmittel

I. Änderungen bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung

51. Allgemeines

Haben sich die Kostenansätze der Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung, die der Bewilligung der Landesmittel zugrunde gelegen hat, bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Nr. 80 Abs. 1 WFB 1957) geändert, so hat die Bewilligungsbehörde die geänderten Kosten der Ermittlung der Durchschnittsmiete oder der Belastung zugrunde zu legen, wenn und soweit dies nach den nachfolgenden Bestimmungen zulässig ist.

52. Änderungen der Gesamtkosten, Wertverbesserungen

(1) Erhöhte Gesamtkosten dürfen nur angesetzt werden, wenn und soweit die Erhöhung auf Umständen

beruht, die der Bauherr, sein Beauftragter oder Betreuer und deren Erfüllungsgehilfen nicht zu vertreten haben (§ 11 Abs. 1 Satz 2 II.BVO).

(2) Wertänderungen (z. B. die Änderung des Verkehrswertes des Baugrundstücks) sind nicht als Änderungen der Gesamtkosten im Sinne des Abs. 1 anzusehen (§ 11 Abs. 2 II.BVO).

(3) Sind gegenüber dem bei der Bewilligung der Landesmittel zugrunde gelegten Bauplan und der Baubeschreibung Änderungen vorgenommen oder Einrichtungen geschaffen worden, die den Gebrauchswert des öffentlich geförderten Wohnraums auf die Dauer erhöhen, so dürfen die durch die Änderungen oder Wertverbesserungen entstandenen Kosten den Gesamtkosten nur hinzugerechnet werden, wenn die Bewilligungsbehörde oder bis auf weiteres — im Wohnungsneubau — die vorprüfende Stelle den Änderungen oder Wertverbesserungen zugestimmt hat (§ 11 Abs. 4 II.BVO).

(4) Die Gesamtkosten können sich auch dadurch erhöhen, daß bei einer Ersetzung von Finanzierungsmitteln durch andere Mittel nach Nr. 53 Kosten der Beschaffung der neuen Mittel entstehen.

53. Änderung der Finanzierungsmittel

(1) Werden nach Nr. 52 geänderte Gesamtkosten angesetzt, so sind die Finanzierungsmittel im Finanzierungsplan auszuweisen, die zur Deckung der geänderten Gesamtkosten dienen (§ 12 Abs. 2 II.BVO).

(2) Sind Finanzierungsmittel durch andere Mittel ersetzt worden, so sind die neuen Finanzierungsmittel an Stelle der bisherigen Finanzierungsmittel im Finanzierungsplan auszuweisen. Dies gilt bei einer Ersetzung durch neue Mittel, deren Kapitalkosten höher sind als die der bisherigen Finanzierungsmittel nur, wenn die Ersetzung auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat. Bei einem Tilgungsdarlehen ist der Betrag, der planmäßig getilgt ist, unter Hinweis hierauf in der bisherigen Weise auszuweisen. Die Sätze 1 und 2 finden auf diesen Betrag keine Anwendung (§ 12 Abs. 4 II.BVO).

54. Änderung der Kapitalkosten

(1) Hat sich der Zins- oder Tilgungssatz für ein Fremdmittel nachhaltig geändert, so sind die Kapitalkosten anzusetzen, die sich auf Grund der Änderung nach Maßgabe der Nrn. 30 und 31 ergeben. Dies gilt bei einer Erhöhung der Kapitalkosten nur, wenn sie auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat und nur insoweit, als der Betrag der Kapitalkosten im Rahmen der Nrn. 30 und 31 den Betrag nicht übersteigt, der sich aus der Verzinsung des Fremdmittels zu dem bei der Kapitalkostenenerhöhung marktüblichen Zinssatz für I. Hypotheken ergibt (§ 23 Abs. 1 II.BVO).

(2) Bei einer nachhaltigen Änderung der in Nr. 30 Abs. 3 bezeichneten Fremdkapitalkosten gilt Abs. 1 entsprechend (§ 23 Abs. 2 II.BVO).

(3) Werden an Stelle der bisherigen Finanzierungsmittel nach Nr. 53 Abs. 2 andere Mittel ausgewiesen, so treten die Kapitalkosten der neuen Mittel insoweit an die Stelle der Kapitalkosten der bisherigen Finanzierungsmittel, als sie im Rahmen der Nr. 30 oder der Nr. 31 den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Verzinsung zu dem bei der Ersetzung marktüblichen Zinssatz für I. Hypotheken ergibt. Bei einem Tilgungsdarlehen bleibt es für den Betrag, der planmäßig getilgt ist (Nr. 53 Abs. 2 Satz 3) bei der bisherigen Verzinsung.

Sind Finanzierungsmittel durch eigene Mittel des Bauherrn ersetzt worden, so dürfen für diese Mittel Zinsen nur unter entsprechender Anwendung der Nr. 32 angesetzt werden.

55. Änderung der Bewirtschaftungskosten

(1) Haben sich die Betriebskosten oder die Verwaltungskosten auf die Dauer geändert, so sind die geänderten Betriebskosten oder Verwaltungskosten anzusetzen. Dies gilt bei einer Erhöhung dieser Kosten nur, wenn sie auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat (§ 30 Abs. 1 II.BVO).

(2) Der Ansatz für die Abschreibung ist zu ändern, wenn nach Nr. 52 geänderte Gesamtkosten angesetzt

werden dürfen; eine Änderung des für die Abschreibung angesetzten Vomhundertsatzes ist unzulässig (§ 30 Abs. 2 II.BVO).

(3) Der Ansatz für das Mietausfallwagnis ist zu ändern, wenn sich die Jahresmiete ändert; eine Änderung des Vomhundertsatzes für das Mietausfallwagnis ist zulässig, wenn sich die Voraussetzungen für seine Bemessung nachhaltig geändert haben (§ 30 Abs. 3 II.BVO).

(4) Werden nach Nr. 52 Abs. 3 den Gesamtkosten die Kosten von Wertverbesserungen hinzugerechnet, so dürfen die durch die Wertverbesserung entstehenden Bewirtschaftungskosten den anderen Bewirtschaftungskosten hinzugerechnet werden (§ 30 Abs. 4 II.BVO).

II. Änderungen nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung

56. Zuständigkeit der Bewilligungsbehörde

(1) Nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung bzw. nach Ablauf von 2 Jahren vom Tage der Bezugsfertigkeit der öffentlich geförderten Wohnungen an ist die Bewilligungsbehörde zur Genehmigung von Durchschnittsmieten auf Grund neu aufgestellter Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht mehr zuständig.

(2) Bei Anträgen auf Erhöhung der preisrechtlich zulässigen Miete durch die Preisbehörde wegen einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen durch die Vornahme von Änderungen oder die Schaffung von Einrichtungen, die den Gebrauchswert der öffentlich geförderten Wohnungen auf die Dauer erhöhen, hat die Bewilligungsbehörde eine Entscheidung darüber zu treffen, ob sie der Vornahme der Änderungen oder der Schaffung von zusätzlichen Einrichtungen zustimmt (§ 19 NMVO).

E

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

I. Wohnflächenberechnung

(Teil B Nr. 3 des Antrages)

57. Wohnfläche

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören. Bei Wohngebäuden mit abgeschlossenen Wohnungen ist daher die Grundfläche der Treppenflure keine Wohnfläche. Dagegen gehört bei Wohngebäuden mit einer Wohnung die Grundfläche der Treppenflure zur Wohnfläche. Das gleiche gilt bei Wohngebäuden mit zwei Wohnungen, soweit diese nicht abgeschlossen sind (vgl. hierzu Nr. 59 Abs. 2 und 3).

(2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören.

(3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von

1. Zubehörräumen; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;
2. Wirtschaftsräumen; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
3. Geschäftsräumen.

58. Berechnung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

(2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Ofen, Heizkörpern, Herden und dergleichen.

(3) Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.

(4) Von den errechneten Grundflächen sind abziehen die Grundflächen von

1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.

(5) Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundflächen von

1. Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind,
2. Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben,
3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist.

Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.

(6) Wird die Grundfläche auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hiernach berechnete Wohnfläche maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche auf Grund der berichtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

59. Anrechenbare Grundfläche

1. voll:

die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Meter;

2. zur Hälfte:

die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Meter und von Wintergärten und Loggien;

3. zu einem Viertel:

die Grundflächen von Balkonen und gedeckten Freisitzen von mindestens 1 Meter nutzbarer Tiefe sowie von Terrassen vor zurückgesetzten Geschossen, soweit ihre Fläche $\frac{1}{2}$ der Wohnfläche der dazugehörigen Wohnung nicht überschreitet;

4. nicht:

die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter, von Balkonen und gedeckten Freisitzen unter 1 Meter Tiefe sowie von ungedeckten Freisitzen.

(2) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden

1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung,
2. bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundflächen beider Wohnungen,
3. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.

(3) Die Bestimmung über den Abzug nach Absatz 2 kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung ist für die Ermittlung der Förderungssätze und der Lasten- bzw. Mietberechnung verbindlich und bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend. Soweit bei Wohngebäuden mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen oder mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung kein Abzug für Verkehrsflächen gem. Absatz 2 erfolgt, sind die gemeinsam genutzten Verkehrsflächen bei der Lasten- bzw. Mietberechnung entsprechend dem Verhältnis der ausschließlich zu den Wohnungen gehörenden Flächen aufzuteilen.

II. Berechnung der Nutzfläche

60. Nutzfläche ist die bei sinngemäßer Anwendung der Nrn. 58 und 59 anrechenbare Grundfläche der Räume, die anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken, dienen.

— MBl. NW. 1957 S. 2855.

Ablösung von Landesdarlehen

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 25. 11. 1957 — III B 5/4.02 — Nr. 1674/57

Gemäß § 69 II. WoBauG kann der Eigentümer eines Familienheims oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung das öffentliche Baudarlehen ganz oder in Teilen vorzeitig durch Zahlung noch nicht fälliger Leistungen abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen ablösen. Die Bundesregierung hat auf Grund der ihr erteilten Ermächtigung nunmehr die „Verordnung über die Ablösung öffentlicher Baudarlehen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Ablösungsverordnung)“ v. 15. August 1957 erlassen. Diese Ablösungsverordnung (Abl.VO.) ist im Bundesanzeiger Nr. 156 v. 16. 8. 1957 (Beilage) veröffentlicht worden.

Zur Durchführung der Abl.VO. wird folgendes bestimmt:

I. Geltungsbereich der Ablösungsverordnung

1. Art der Wohnungen

(1) Die Ablösungsverordnung findet Anwendung auf die Ablösung öffentlicher Baudarlehen, die bewilligt worden sind bzw. bewilligt werden

- nach dem 31. 12. 1956 für Familienheime und eigengenutzte Eigentumswohnungen;
- vor dem 1. 1. 1957 für Eigenheime, Kleinsiedlungen, Kaufeigenheime und Trägerkleinsiedlungen, die gemäß § 109 II. WoBauG als Familienheime anerkannt worden sind;
- vor dem 1. 1. 1957 für Eigentumswohnungen, die gemäß § 109 II. WoBauG als eigengenutzte Eigentumswohnungen anerkannt worden sind.

Soweit es sich bei den unter a) u. b) genannten Wohnungen um Kaufeigenheime oder Trägerkleinsiedlungen handelt, müssen die in § 1 Abs. 1 Buchst. b) Abl.VO. genannten Voraussetzungen erfüllt sein.

(2) Wird die Ablösung beantragt für Bauvorhaben, die vor dem 1. 1. 1957 gefördert worden sind (Abs. 1 Buchst. b u. c), so ist die vorherige Anerkennung als Familienheim oder eigengenutzte Eigentumswohnung Voraussetzung für die Anwendung der Vorschriften der Ablösungsverordnung. Auf die „Verordnung zur Durchführung des § 109 II. WoBauG“ v. 11. Dezember 1956 — GV. NW. S. 337 — und den RdErl. v. 11. 12. 1956 betr.: Anerkennung als Familienheim gemäß § 109 II. WoBauG (MBI. NW. S. 2565) wird hingewiesen.

2. Anwendung auf besondere Maßnahmen

Die Ablösungsverordnung ist entsprechend anzuwenden auf

- Darlehen aus Kohleabgabemitteln, die auf Grund des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau v. 23. Oktober 1951 (BGBl. I S. 865) in der zur Zeit der Bewilligung jeweils geltenden Fassung, zuletzt v. 4. Mai 1957 (BGBl. I S. 418) nach den Bestimmungen der RdErl. v. 21. 12. 1951 — betr.: Bergarbeiterwohnungsbaue (MBI. NW. 1952 S. 71) oder v. 31. 5. 1957 — WFB 1957 — Berg — (MBI. NW. S. 1495) zur nachstelligen Förderung von Bergarbeiterwohnungen der in Nr. 1 Abs. 1 bezeichneten Art bewilligt worden sind oder bewilligt werden;
- Eigenkapitalbeihilfen, die nach den Vorschriften der RdErl. v. 10. 3. 1951 — III B 6/464.5/354.4 — Tgb.Nr. 21 — 929/51 (MBI. NW. S. 581) — betr.: Gewährung von Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital, der Nrn. 67 bis 80 WBB „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (WBB)“ v. 31. 3. 1954 (MBI. NW. S. 679) oder der Nrn. 45 bis 51 WFB 1957 (MBI. NW. S. 2497) als Darlehen für die Errichtung oder

den Erwerb von Wohnungen der in Nr. 1 Abs. 1 bezeichneten Art gewährt worden sind oder gewährt werden.

3. Arten der Ablösung

Nach § 2 Abl.VO. ist möglich

- die Ablösung aller noch nicht fälligen Jahresleistungen (Vollablösung) oder
- die Ablösung eines gleichen Teiles aller noch nicht fälligen Jahresleistungen (Teilablösung).

Die Teilablösung ist jedoch nur für ein oder mehrere Viertel der vor der ersten Teilablösung maßgebenden Jahresleistung zulässig. Nach erfolgter Teilablösung können sich Änderungen hinsichtlich der Zins- und Tilgungsbedingungen des öffentlichen Baudarlehns nur noch auf den Teil der Jahresleistungen auswirken, der noch nicht abgelöst wurde.

II. Freistellung

4. Die Vollablösung eines öffentlichen Baudarlehns gilt, vorbehaltlich der Entscheidung durch die Gerichte, als Rückzahlung im Sinne des § 71 II. WoBauG. Nach erfolgter Vollablösung ist also auf Antrag die Freistellung von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen unter Beachtung der Vorschrift des § 71 II. WoBauG zu erteilen.

5. Entsprechend ist auch bei Darlehen aus Kohleabgabemitteln und bei Eigenkapitalbeihilfen auf die vertragliche Zweckbindung zu verzichten, den mit dem Darlehen geförderten Wohnraum auf die Dauer von 10 Jahren nur Personen zu überlassen, die zu dem begünstigten Personenkreis gehören.

6. Enthält ein öffentlich gefördertes Familienheim zwei Wohnungen und soll die Ablösung des öffentlichen Baudarlehns nur für den auf eine Wohnung entfallenden Darlehnsteil erfolgen, so gilt die Ablösung dieses Darlehnsteils als Vollablösung im Sinne von § 2 Ziff. 1 der Ablösungsverordnung. Damit ist auch die Freistellung dieser Wohnung nach § 71 II. WoBauG möglich.

III. Berechnung des Ablösungsbetrages

7. Anwendung der Tabellen

Die Abl.VO. sieht in § 6 grundsätzlich zwei Verfahren für die Berechnung des Ablösungsbetrages vor:

- In § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Buchst. a) ist der Normalfall geregelt, nämlich die Ablösung von Darlehen mit Tilgungssätzen von $\frac{1}{2}$, 1, $1\frac{1}{2}$ oder 2% und Zinssätzen von 4% und darunter, die $\frac{1}{4}$ und ein Mehrfaches davon betragen. Bei derartigen Darlehen kann der Ablösungsbetrag unmittelbar aus den der Abl.VO. in der Anlage 1 bis 4 beigelegten Tabellen abgelesen werden. Liegt der Zinssatz zwar unter 4%, beträgt er jedoch nicht $\frac{1}{4}$ oder ein Mehrfaches davon, so sind zwar auch die Tabellen 1 bis 4 anzuwenden, jedoch kann der Ablösungsbetrag nicht unmittelbar den Tabellen entnommen werden. Der Ablösungsbetrag liegt in derartigen Fällen im gleichen Verhältnis zwischen zwei benachbarten Tabellenwerten wie der Zinssatz zwischen zwei benachbarten Zinssätzen der betreffenden Tabelle liegt.

Beispiel:

Zinssatz $\frac{3}{10}$ %; Tilgung 1%; 3 Kinder; vor der Ablösung sind bereits 5 Jahresleistungen entrichtet worden

anzuwenden ist die Tabelle 2

Ablösungsbetrag bei 0,25 % Zinsen = 42,00

Ablösungsbetrag bei 0,50 % Zinsen = 46,20

Differenz: 0,25 % Zinsen = 4,20

$$\text{Berechnung: } \frac{\text{Differenz } 0,25\%}{0,05\%} = \frac{4,20}{x}$$

$$x = \frac{4,20 \cdot 0,05}{0,25} = 0,84$$

Ablösungsbetrag bei 0,30 % = $\frac{3}{10}$ %
 somit $42,00 + 0,84 = \underline{42,84 \text{ DM.}}$

- b) Bei abzulösenden Darlehen mit einem Tilgungssatz der nicht $\frac{1}{2}$, 1, $1\frac{1}{2}$ oder 2 % beträgt und bei Zinssätzen über 4 % muß der Ablösungsbetrag nach den der Abl.VO. beiliegenden Tabellen Anlage 5 und 6 besonders berechnet werden. Dabei ist zunächst die Gesamtlaufzeit entsprechend dem Zins- und Tilgungssatz im Zeitpunkt der Ablösung aus der Tabelle 6 Abl.VO zu ermitteln. Ist der Zins- und Tilgungssatz nicht in der Tabelle 6 enthalten, so ist jeweils der in der Tabelle enthaltene nächst höhere Zins- und Tilgungssatz zugrunde zu legen.

Von der so ermittelten Gesamtlaufzeit werden dann die bereits entrichteten Jahresleistungen, die nicht in die Ablösung einbezogen werden, abgezogen. Der Ablösungsbetrag ergibt sich dann durch Multiplikation der maßgebenden Jahresleistung mit einem Vervielfältiger, der sich aus Tabelle 5 entsprechend der Anzahl der abzulösenden Jahresleistungen und dem Ablösungszinssatz (§ 4 Abl.VO) ergibt.

Sind für den Ablösungszinssatz in der Tabelle keine Werte enthalten, so ist der Zwischenwert nach dem oben in Buchst. a) dargelegten Verfahren zu ermitteln.

8. Maßgebende Jahresleistung

- (1) Bei der Ermittlung der Anzahl der maßgebenden Jahresleistungen (§ 5 Abl.VO) ist darauf zu achten, ob in einem Zeitraum vor der Ablösung die maßgebende Jahresleistung geringer war als im Zeitpunkt der Ablösung, z. B. weil die Tilgung noch nicht eingesetzt hatte. In diesen Fällen ist § 7 Abs. 1 Abl.VO anzuwenden, wonach die seit Beginn der Laufzeit des Darlehns entrichteten Jahresleistungen, deren Tilgungssatz von dem der maßgebenden Jahresleistung abweicht, auf maßgebende Jahresleistungen umzurechnen und aufzurunden sind.

Beispiel:

Bei einem Darlehen von 10 000,— DM beträgt der Zinssatz $\frac{1}{2}$ %, die Tilgung 1 %; die maßgebende Jahresleistung beträgt also 150,— DM. Bis zum Zeitpunkt der Entrichtung des Ablösungsbetrages sind 2 Zinsjahresleistungen = 100,— DM gezahlt worden; das ist $\frac{2}{3}$ einer maßgebenden Jahresleistung. Da diese aufzurunden ist, ist im Zeitpunkt der Entrichtung des Ablösungsbetrages eine maßgebende Jahresleistung — also 150,— DM — zu berücksichtigen.

- (2) Verwaltungskostenbeiträge sind bei der Ermittlung der maßgebenden Jahresleistung Zinsleistungen gleichzustellen, wenn sie in die laufenden Jahresleistungen einbezogen sind und wie Zinsen behandelt werden (§ 5 Abs. 2 Abl.VO). Dies ist bei Darlehen, die vor dem 1.1.1957 erstmals bewilligt worden sind der Fall, weil sie nach den Bestimmungen der Schuldurkunden in die laufenden Jahresleistungen einbezogen worden sind und wie Zinsen behandelt werden.

- (3) Verwaltungskostenbeiträge sind dagegen bei Darlehen, die nach dem 31. 12. 1956 erstmals bewilligt wurden oder werden, nicht zu berücksichtigen, da sie nach den Bestimmungen der Darlehnsverträge nicht wie Zinsen behandelt werden.

IV. Verfahren

9. Der Ablösungsberechtigte teilt der darlehnsverwaltenden Stelle mit, welche Darlehen er ganz oder in Teilen ablösen will.

^{*)} $\frac{3}{10}$ % = 0,30 = 0,25 % + 0,05 %

10. (1) Der Ablösungsbetrag ist vor Ablauf des Zeitraumes an die darlehnsverwaltende Stelle zu entrichten, für den die erste Jahresleistung, die in die Ablösung einbezogen werden soll, zu zahlen ist. Dabei wird besonders auf § 8 Abs. 3 Abl.VO hingewiesen, wonach geleistete Zahlungen auf eine Jahresleistung, die ganz oder zum Teil in die Ablösung einbezogen werden soll, dem entrichteten Ablösungsbetrag hinzuzurechnen sind, und zwar bei Vollablösung voll, bei Teilablösung mit einem dem Teilbetrag entsprechenden Anteil der geleisteten Zahlung.

- (2) Nach Eingang des Ablösungsbetrages erteilt die darlehnsverwaltende Stelle eine Abrechnungsbescheinigung nach dem in der Anlage beiliegenden Muster Formular A bzw. Formular B.

- (3) Vor Erteilung der Abrechnungsbescheinigung hat der Ablösende der darlehnsverwaltenden Stelle

- a) den Nachweis zu erbringen, daß die geförderte Wohnung im Zeitpunkt der Ablösung noch ein Familienheim im Sinne des § 7 II. WoBauG oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung im Sinne des § 12 Abs. 1 II. WoBauG oder eine eigengenutzte Kaufeigentumswohnung im Sinne des § 12 Abs. 2 II. WoBauG ist und

- b) für den Fall, daß er die Anwendung eines erhöhten Ablösungszinssatzes nach § 4 Abs. 2 Abl.VO beansprucht, den Nachweis über die Zahl der im Zeitpunkt der Ablösung zu berücksichtigenden Kinder zu erbringen.

11. Darlehnsverwaltende Stellen sind bis zur Überleitung der Darlehnsverwaltung auf die Wohnungsbauförderungsanstalt einstweilen:

- a) für Neubauvorhaben im rheinischen Landesteil

die Rheinische Girozentrale und Provinzialbank in Düsseldorf,

im westfälisch-lippischen Landesteil

die Landesbank für Westfalen (Girozentrale) Münster,

- b) für Wiederaufbauvorhaben

die Stadt- und Landkreisverwaltungen oder die Gemeinde- oder Amtsverwaltungen, die bisher Hauszinssteuerhypotheken verwaltet haben,

- c) für die im Rahmen des Bergarbeiterwohnungsbaues geförderten Bauvorhaben im rheinischen Landesteil

die Rheinische Girozentrale und Provinzialbank in Düsseldorf,

im westfälisch-lippischen Landesteil

die Landesbank für Westfalen (Girozentrale) in Münster,

— soweit das Darlehen aus Kohleabgabemitteln gewährt worden ist, jeweils als „Bundestreuhandstelle für den Bergarbeiterwohnungsbau“.

V. Rechnungslegung und Berichte der darlehnsverwaltenden Stellen

12. Die durch die vorzeitige Ablösung öffentlicher Wohnungsbaudarlehen entstehenden Mehreinnahmen sind sowohl in der Haushaltsrechnung des Landes als auch in der Haushaltsrechnung der Gemeinden (Gemeindeverbände) gesondert auszuweisen. In der Haushaltsrechnung des Landes sind diese Beträge im Epl. 14, Kap. 1465, Titel 50 c zu vereinnahmen, während die übrigen planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungsbeträge von Landeswohnungsbaudarlehen im Landeshaushalt im Epl. 14, Kap. 1465, Titel 50 a zu vereinnahmen sind.

13. Durch die Anwendung der Ablösungsverordnung entstehen jedoch nicht nur Mehreinnahmen, sondern u. U. auch Ausfälle an Zinsen, Verwaltungskostenbeiträgen und planmäßigen Tilgungsbeträgen. Diese sind vom Soll in Abgang zu stellen. Darüber hinaus ist der Unterschiedsbetrag zwi-

Anlage

schen dem Restkapital und dem Ablösungsbetrag von der Kapitalforderung des Landes in Abgang zu stellen. Die zuständigen Kassen sind nach der Ablösung eines öffentlichen Wohnungsbaudarlehns unverzüglich mit den erforderlichen Anweisungen zu versehen.

14. Zur Durchführung des § 70 II. WoBauG sind mir bis auf weiteres von den Regierungspräsidenten und meiner Außenstelle in Essen sowie von der Rheinischen Girozentrale und Provinzialbank, Düsseldorf und der Landesbank für Westfalen (Girozentrale), Münster bis zum 1. 5. eines jeden Jahres folgende Angaben zu machen:

- a) Höhe der außerplanmäßigen Tilgungen (Ablösungsbeträge), die in dem abgelaufenen Rechnungsjahr von den Darlehnsnehmern auf Grund der Ablösungsverordnung geleistet worden sind;
b) Höhe der Kapitalausfälle, die bei der Anwendung der Ablösungsverordnung im abgelaufenen Rechnungsjahr entstanden sind.

Die Gemeinden und Gemeindeverbände, welche öffentliche Wohnungsbaudarlehen verwalten, machen die erforderlichen Angaben bis zum 15. 4. eines jeden Jahres den Regierungspräsidenten bzw. meiner Außenstelle in Essen gegenüber, die ihrerseits diese Angaben in die zum 1. 5. eines jeden Jahres zu erstattenden Berichte aufnehmen.

15. In den von den darlehnsverwaltenden Stellen nach den Bestimmungen meines RdErl. v. 30. 11.

1955 — Z B 3 — 4.700 — (MBl. NW. S. 2166) aufzustellenden Nachweisungen über die Forderungen des Landes aus Wohnungsbaudarlehen sind die vollständig abgelösten Darlehen unter Abschnitt I Ziffer a auszuweisen, während die Unterschiedsbeträge zwischen den Restkapitalien und den Ablösungsbeträgen unter Abschnitt II d auszuweisen sind. Die Ausfälle an Zinsen und Verwaltungskostenbeiträgen sind in Abschnitt IV, Ziffer a 1 nachzuweisen, während die auf Grund der Ablösungsverordnung geleisteten außerplanmäßigen Tilgungsbeträge in Abschnitt IV, Ziffer b unter einer neu einzurichtenden Nr. 3 nachzuweisen sind.

Bezug: Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen — Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) vom 19. 12. 1956 (MBl. NW. S. 2497); hier: Nr. 87 WFB 1957.

- An a) die Regierungspräsidenten,
b) den Minister für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen — Außenstelle Essen —,
c) die Gemeinden und Gemeindeverbände als darlehnsverwaltende Stellen,
d) die Rheinische Girozentrale und Provinzialbank, Düsseldorf, Friedrichstraße 56/60,
e) die Landesbank für Westfalen (Girozentrale), Münster (Westf.), Friedrichstraße 1.

Anlage

Formular A
für Tilgungssätze von $\frac{1}{2}$, 1, $1\frac{1}{2}$ oder 2% und Zinssätze von 4% und weniger (§ 6 Abs. 2 Buchst. a Abl.VO).

(Darlehnsverwaltende Stelle)

Abrechnungsbesccheinigung

über die Ablösung eines öffentlichen Baudarlehns gemäß § 69 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und der Ablösungsverordnung (Abl.VO) vom 13. August 1957 (BANz. Nr. 156 vom 16. 8. 1957) auf Grund des RdErl. des Ministers für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen vom 25. 11. 1957 — III B 5/4.02 — Nr. 1674/57 — (MBl. NW. S. 2915).

Der/Die (Name und Anschrift)

— im folgenden Darlehnsnehmer genannt —
hat/haben/von uns/ auf Grund des Bewilligungsbescheides / des/der

..... (Bewilligungsbehörde)
vom Nr. / ein öffentliches Baudarlehen in Höhe von DM

i. W.: Deutsche Mark
erhalten, zur Finanzierung / eines Eigenheimes / eines Kaufeigenheimes / einer Eigensiedlung / einer Trägerkleinsiedlung / einer eigengenutzten Eigentumswohnung /¹⁾.

Der Darlehnsnehmer hat mit Herrn / Frau (Name und Anschrift)

— im folgenden „Bewerber“ genannt —
einen auf Übertragung des Eigentums gerichteten Vertrag / Vorvertrag abgeschlossen.²⁾
Der Darlehnsnehmer / Bewerber hat am 19..... zwecks — teilweiser — Ablösung des Darlehns den Betrag von DM eingezahlt und den Nachweis erbracht, daß in diesem Zeitpunkt die geförderte Wohnung / ein Familienheim im Sinne des § 7 II. WoBauG / eine eigengenutzte Eigentumswohnung im Sinne des § 12 Abs. 1 II. WoBauG / eine eigengenutzte Kaufeigentumswohnung im Sinne des § 12 Abs. 2 II. WoBauG / ist.³⁾

Abrechnung

I. Allgemeine Angaben

- | | |
|---|---------|
| 1. Jährlicher Zinssatz (einschl. Verwaltungskostenbeiträge ³⁾ z. Z. ⁴⁾% |DM |
| 2. jährliche Tilgung z. Z.% |DM |
| 3. die maßgebende Jahresleistung (§ 5 Abl.VO) beträgt danach |DM |

¹⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

²⁾ Wenn der Ablösungsberechtigte bereits Eigentümer ist, ist dieser Satz zu streichen.

³⁾ Siehe § 5 Abs. 2 Abl.VO.

⁴⁾ Zeitpunkt der Entrichtung des Ablösungsbetrages.

4. Beginn der Tilgung 19.....
5. bis zum Tage der Ablösung getilgt DM;
Restdarlehen somit DM;
6. Anzahl der seit Beginn der Tilgung bis zum Tage der Ablösung geleisteten vollen Jahresleistungen
7. das Darlehen ist in Höhe von DM ablösungsfähig;³⁾
8. Die Ablösung soll für alle / ein — zwei — drei — Viertel aller / noch nicht fälligen Jahresleistungen ab 19..... erfolgen;⁴⁾
9. Im Zeitpunkt der Entrichtung des Ablösungsbetrages gehören dem Haushalt des Darlehnsnehmers / Bewerbers / Kinder an, für die ihm Kinderermäßigung nach § 32 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 oder § 39 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 des Einkommensteuergesetzes zusteht oder gewährt wird (vgl. § 4 Abs. 2 Abl.VO).

II. Ablösungsbetrag lt. Tabelle.....

Als Ablösungsbetrag sind für je 100,— DM des Ursprungsdarlehns zu zahlen DM.

Der Ablösungsbetrag beträgt danach für / das Ursprungsdarlehn / den ablösungsfähigen Teil des gemischten Darlehns /

bei Vollablösung DM¹⁾

bei Ablösung von ein — zwei

— drei — Viertel der maß-

gebenden Jahresleistung

(Teilablösung) DM.

Es wird hiermit bescheinigt, daß das oben bezeichnete Darlehen durch Entrichtung des Ablösungsbetrages getilgt ist / noch DM beträgt. Vom Zeitpunkt der Ablösung an beträgt die Jahresleistung ein — zwei — drei Viertel der Jahresleistung für das Ursprungsdarlehen.

....., den 19.....

(Darlehnsverwaltende Stelle)

¹⁾ Kommt nur bei gemischten Darlehn (§ 11 Abl.VO.) in Betracht; andernfalls ist dieser Satz zu streichen.

Formular B

für Tilgungssätze, die nicht $\frac{1}{2}$, 1, $1\frac{1}{2}$ oder 2% betragen oder für Zinssätze von mehr als 4% (§ 6 Abs. 2 Buchst. b Abl.VO).

(Darlehnsverwaltende Stelle)

Abrechnungsbesccheinigung

über die Ablösung eines öffentlichen Baudarlehns gemäß § 69 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und der Ablösungsverordnung (Abl.VO) vom 13. August 1957 (BANz. Nr. 156 vom 16. 8. 1957) auf Grund des RdErl. des Ministers für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen vom 25. 11. 1957 — III B 5/4.02 — Nr. 1674/57 — (MBl. NW. S. 2915).

Der/Die (Name und Anschrift)

— im folgenden Darlehnsnehmer genannt —

hat/haben/von uns/ auf Grund des Bewilligungsbescheides / des/der

(Bewilligungsbehörde)

vom Nr. / ein öffentliches Baudarlehen in Höhe von DM

i. W.: Deutsche Mark erhalten, zur Finanzierung / eines Eigenheimes / eines Kaufeigenheimes / einer Eigensiedlung / einer Trägerkleinsiedlung / einer eigengenutzten Eigentumswohnung /¹⁾.

Der Darlehnsnehmer hat mit Herrn / Frau (Name und Anschrift)

— im folgenden „Bewerber“ genannt —

einen auf Übertragung des Eigentums gerichteten Vertrag / Vorvertrag abgeschlossen.²⁾

Der Darlehnsnehmer / Bewerber hat am 19..... zwecks — teilweiser — Ablösung des Darlehns den Betrag von DM eingezahlt und den Nachweis erbracht, daß in diesem Zeitpunkt die geförderte Wohnung / ein Familienheim im Sinne des § 7 II. WoBauG / eine eigengenutzte Eigentumswohnung im Sinne des § 12 Abs. 1 II. WoBauG / eine eigengenutzte Kaufeigentumswohnung im Sinne des § 12 Abs. 2 II. WoBauG / ist.³⁾

Abrechnung

I. Allgemeine Angaben

1. Jährlicher Zinssatz (einschl. Verwaltungskostenbeiträge³⁾ z. Z. ⁴⁾%; das sind DM
2. jährliche Tilgung z. Z.%; das sind DM
3. die maßgebende Jahresleistung (§ 5 Abl.VO) beträgt danach DM
4. Beginn der Tilgung 19.....
5. bis zum Tage der Ablösung getilgt DM;
Restdarlehen somit DM;
6. Anzahl der seit Beginn der Tilgung bis zum Tage der Ablösung geleisteten vollen Jahresleistungen

¹⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

²⁾ Wenn der Ablösungsberechtigte bereits Eigentümer ist, ist dieser Satz zu streichen.

³⁾ Siehe § 5 Abs. 2 Abl.VO.

⁴⁾ Zeitpunkt der Entrichtung des Ablösungsbetrages.

7. das Darlehen ist in Höhe vonDM ablösungsfähig;⁵⁾
 8. Die Ablösung soll für alle / ein — zwei — drei — Viertel aller / noch nicht fälligen Jahresleistungen ab 19..... erfolgen;¹⁾
 9. Im Zeitpunkt der Entrichtung des Ablösungsbetrages gehören dem Haushalt des Darlehnsnehmers / Bewerbers /Kinder an, für die ihm Kinderermäßigung nach § 32 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 oder § 39 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 des Einkommensteuergesetzes zusteht oder gewährt wird (vgl. § 4 Abs. 2 Abl.VO).

II. Berechnung des Ablösungsbetrages

1. Ablösungszinssatz
 a) Zinssatz (I 1)^{0/0}
 b) Tilgung (I 2)^{0/0}
 c) Erhöhung wegen zum Haushalt gehörender Kinder (§ 4 Abs. 2 Abl.VO.)^{0/0⁶⁾}
 Ablösungszinssatz^{0/0⁷⁾}
 2. Gesamtlaufzeit (Tabelle 6 der Abl.VO⁸⁾)Jahre
 abzüglich vor der Ablösung bereits entrichteter Leistungen fürJahre (I 6)
 ergibt abzulösende Leistungen fürJahre
 3. Ablösungsbetrag (Tabelle 5 der Abl.VO.)
 Vervielfältiger⁹⁾
 multipliziert mit der maßgebenden Jahresleistung
 (I 3) ergibt
 bei VollablösungDM
 bei Ablösung von ein — zwei — drei — Viertel der maßgebenden Jahresleistungen (Teilablösung)¹⁾DM.

Es wird hiermit bescheinigt, daß das oben bezeichnete Darlehen durch Entrichtung des Ablösungsbetrages getilgt ist / nochDM beträgt.¹⁾

Vom Zeitpunkt der Ablösung an beträgt die Jahresleistung somit nur noch ein — zwei — drei Viertel der Jahresleistung vom Ursprungsdarlehn.

....., den 19.....

.....
 (Darlehnsverwaltende Stelle)

⁵⁾ Kommt nur bei gemischten Darlehen (§ 11 Abl.VO) in Betracht; anderenfalls ist dieser Satz zu streichen.

⁶⁾ Bei 0 Kindern 0,5 %; bei 1 oder 2 Kindern 1 %; bei 3—5 Kindern 1,5 %; bei 6 und mehr Kindern 2 %.

⁷⁾ Der Ablösungszinssatz darf folgende Sätze nicht übersteigen:

bei 0 Kindern 5,5 %,
 bei 1 oder 2 Kindern 6 %,
 bei 3—5 Kindern 6,5 %,
 bei 6 und mehr Kindern 7 %.

⁸⁾ Falls der Zins- oder Tilgungssatz nicht in der Tabelle enthalten ist, so ist jeweils der in der Tabelle enthaltene nächst höhere Zins- oder Tilgungssatz zugrunde zu legen.

⁹⁾ Zu ermitteln nach Tabelle 5 der Abl.VO. aus Ablösungszinssatz und Anzahl der abzulösenden Jahresleistungen. Ist der Ablösungszinssatz nicht in der Tabelle enthalten, so ist der entsprechende Zwischenwert zwischen dem Vervielfältiger für den nächst niedrigeren Ablösungszinssatz und dem Vervielfältiger für den nächst höheren Ablösungszinssatz zu ermitteln.

III.A. Unterbringung der Bevölkerung, Umsiedlung und Wohnungswirtschaft

Wohnraumwirtschaftliche Behandlung öffentlich geförderter Wohnungen;

hier: Bestimmungen über die Zuteilung von öffentlich geförderten Wohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen

— Wohnraumzuteilungsbestimmungen (WZB)

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 25. 11. 1957 —
III A 2 — 6.0 — Tgb.Nr. 1430/57.

Mit dem Bezugserl. werden Regelungen für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues bei Anwendung des II. WoBauG (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) v. 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523) bestimmt. Die Zuteilung von Wohnungen, die nach den Bestimmungen dieses Gesetzes öffentlich gefördert worden sind, wird in den anliegenden Wohnraumzuteilungsbestimmungen geregelt. Diese Bestimmungen finden auch auf die Zuteilung derjenigen öffentlich geförderten Wohnungen Anwendung, die nach dem 31. 12. 1949 bezugsfertig geworden sind, soweit die Bestimmungen des II. WoBauG mit den früheren Bestimmungen des I. WoBauG übereinstimmen. In den Wohnraumzuteilungsbestimmungen sind in diesen Fällen neben den Paragraphen des II. WoBauG die Paragraphen des I. WoBauG zitiert. Die durch das II. WoBauG geschaffene Rechtslage für die Wohnraumbewirtschaftung enthält jedoch verschiedene, einer Regelung im Erlaßwege nicht zugängliche Auslegungsfragen, für deren Beurteilung die nachstehenden Hinweise, vorbehaltlich der Rechtsprechung gegeben werden.

I. Die Einbeziehung öffentlich geförderter Wohnungen in die Wohnraumbewirtschaftung.

Die Sondervorschriften für die Wohnraumbewirtschaftung der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen sind in den §§ 75 ff. II. WoBauG bzw. 37 ff. I. WoBauG enthalten. Nach § 5 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes (WBewG) v. 31. März 1953 — BGBl. I S. 97 — und § 75 (1) II. WoBauG sowie § 37 (1) I. WoBauG steht das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz zum Wohnungsbaugesetz im Verhältnis des allgemeinen Gesetzes zum besonderen. Die Bestimmungen des WBewG sind also grundsätzlich immer und in allen Fällen anzuwenden, soweit nicht im Wohnungsbaugesetz etwas Abweichendes bestimmt ist.

Für die Einbeziehung öffentlich geförderter Wohnungen in die Wohnraumbewirtschaftung kommt es darauf an, daß „öffentliche Mittel“ i. S. d. §§ 5 und 6 II. WoBauG bzw. § 3 I. WoBauG zur Förderung des Bauvorhabens verwendet worden sind. Die Formulierung dieser Vorschriften läßt es bei gewissen Beihilfen des Landes Nordrhein-Westfalen, die zur direkten oder indirekten Förderung des Wohnungsbaues zugunsten bestimmter Personengruppen Verwendung fanden, fraglich erscheinen, ob sie als „öffentliche Mittel“ im Sinne der oben erwähnten Vorschriften der beiden Wohnungsgesetze anzusehen sind. Für die Beantwortung der insoweit auftauchenden Fragen und für die Beurteilung der sich z. T. widersprechenden Ansichten gibt der Aufsatz „Mietpreiserhöhung im sozialen Wohnungsbau“ in ZMR 1957 S. 289 ff. unter IV 2a und das Urteil des OVG Münster (Keukenbrink/Kreisverwaltung Steinfurt — II A 500/57 — 4 K 518/56 Münster) vom 30. 8. 1957 wichtige Anhaltspunkte.

Unter den in § 75 (2) Satz 1 II. WoBauG bzw. § 37 (2) Satz 1 I. WoBauG genannten Voraussetzungen kann die Wohnungsbehörde einen Antrag auf Erteilung einer Benutzungsgenehmigung für eine öffentlich geförderte Wohnung ablehnen. Als Ablehnungsgrund ist ein Verstoß gegen Vorschriften des Ersten bzw. Zweiten Wohnungsbaugesetzes genannt. Bei diesen Vorschriften handelt es sich in erster Linie um die §§ 76 ff. II. WoBauG bzw. §§ 38 ff. I. WoBauG, die sich ausdrücklich mit der Nutzung öffentlich geförderter Wohnungen befassen. Ferner kann die Ablehnung damit begründet werden, daß die Erteilung der Benutzungsgenehmigung den Zielen des Wohnungsbaugesetzes widersprechen würde. In diesem Zusammenhang sei auf § 80 Bun-

desvertriebenengesetz v. 19. Mai 1953 (BGBl. I, S. 201) und § 9 Bundesevakuiertengesetz i. d. F. vom 5. 10. 1957 (BGBl. I, S. 1687) hingewiesen. Aus diesen Bestimmungen ergibt sich eine Bevorzugung bei der Wohnraumbewirtschaftung für Vertriebene, Kriegssachgeschädigte und Evakuierte. Die Unterbringung des oben genannten Personenkreises bei sonst gleicher Dringlichkeit anderer Bewerber ist also auch bei den nicht vorbehaltenen Wohnungen eine vordringliche Aufgabe der Wohnungsbehörde. Schließlich hat die Wohnungsbehörde ein Ablehnungsrecht, wenn die Zuteilung dem mit der Bewilligung der öffentlichen Mittel verfolgten besonderen Zweck hinsichtlich der Belegung der Wohnungen nicht Rechnung tragen würde. Dieser besondere Zweck ist für die nach dem 31. 12. 1956 geförderten Wohnungen im Bewilligungsbescheid unter D Nr. 1 (siehe Spalte „Vorbehalte für den Personenkreis der . . .“) bzw. F Nr. 7 ersichtlich. Für diejenigen Wohnungen, die nach den Vorschriften des I. WoBauG öffentlich gefördert worden sind, ist ebenfalls der Inhalt des Bewilligungsbescheides maßgebend.

Durch § 114 Nr. 6 II. WoBauG ist § 17 a in das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz eingefügt worden, der eine gesetzliche Regelung für die Behandlung vorbehaltenen Wohnungen, die für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen bestimmt sind, enthält. Aus § 76 (4) II. WoBauG geht hervor, daß die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen auch anderen als den im II. WoBauG genannten Personen vorbehalten werden können. Dieser Vorbehalt muß sich aus dem Bewilligungsbescheid ergeben. Im Interesse einer klaren Begriffstrennung wird in Zukunft im Gebiet der Wohnraumbewirtschaftung nur noch von Vorbehalten und zweckbestimmten Wohnräumen als Sonderfällen der Wohnraumbewirtschaftung zu sprechen sein.

II. Belegungsmaßstab.

Das Erste und das Zweite Wohnungsbaugesetz, das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz sowie das Landeswohnungsgesetz v. 9. Juni 1954 (GV. NW. S. 205) enthalten keinen allgemeinen Belegungsmaßstab für öffentlich geförderte Wohnungen. § 6 LWG regelt den Umfang der dem Wohnungsinhaber zu belassenden Räume. Dieser Maßstab hat aber für die Zuteilung gemäß § 8 LWG Bedeutung, als er insoweit die obere Grenze der den Wohnungssuchenden im Normalfall zuteilbaren Räume bestimmt. Bei Familienheimen ist über die Regelung des § 6 LWG hinaus in § 78 (2) i. Verb. mit § 39 (3) II. WoBauG festgelegt, daß jeder Person ohne Rücksicht auf ihr Lebensalter ein Wohnraum zuzuteilen ist (vgl. Nr. 10 der Bestimmungen). Damit dürften jedoch die nach § 6 (3) LWG oder sonstigen Bestimmungen zu berücksichtigenden persönlichen, familiären und beruflichen Bedürfnisse in der Regel befriedigt sein, zumal, da bei Familienheimen dem Bauherrn ein zusätzlicher Raum gemäß § 81 II. WoBauG zuzubilligen ist (Rechtsanspruch).

III. Die begünstigten Wohnungssuchenden.

Die öffentlich geförderten Wohnungen sind regelmäßig nur Wohnungssuchenden zuzuteilen, deren Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bzw. § 38 I. WoBauG bestimmte Grenze nicht übersteigt. Da der Gesetzgeber in diesen Vorschriften Zuschläge von 1200,— DM für jeden zur Familie des Wohnungssuchenden rechnenden, von ihm unterhaltenen Angehörigen gewährt, kann davon ausgegangen werden, daß als Wohnungssuchender in Familienhaushalten derjenige anzusehen ist, der überwiegend den Unterhalt für die zu seinem Haushalt rechnenden Angehörigen bestreitet. Das wird für einen Familienhaushalt, in dem beide Ehegatten erwerbstätig sind, in der Regel der meistverdienende Ehegatte sein. Die Bezugnahme auf die Unterhaltsleistungen in den o.a. Vorschriften verpflichtet die Wohnungsbehörden, sich über das Einkommen des Unterhaltsempfängers mindestens dann zu unterrichten, wenn eine gesetzliche Unterhaltsverpflichtung nicht besteht. Für einen Familienhaushalt, in dem erwerbstätige Angehörige zusammenwohnen, die nach § 8, Abs. 2 II. WoBauG zur Familie rechnen und zum Familienhaushalt ge-

hören, wird also das Einkommen jedes einzelnen Wohnungsbenutzers bei der Ermittlung des Einkommens „des Wohnungsuchenden“ zu berücksichtigen sein. Das Zweite Wohnungsbaugesetz hat in § 27 die besonders bevorrechtigte Gruppe von Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen geschaffen. Neben den Wohnungsuchenden, deren Jahreseinkommen die in § 27 (1) bezeichneten Grenzen nicht überschreitet, rechnen zu dieser Personengruppe auch kinderreiche Familien, Schwerkriegsbeschädigte und Kriegerwitwen mit Kindern, wenn das Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Grenze nicht übersteigt. Nach § 27 (2) II. WoBauG sind nur die zugunsten der Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen geltenden Vorschriften für diesen Personenkreis anwendbar. Da die Zusammenrechnung des Jahreseinkommens zu Lasten dieser Wohnungsuchenden gehen würde, bleibt sie unberücksichtigt, so daß nur die zu § 25 II. WoBauG aufgestellten Vorschriften und Grundsätze zu beachten sind.

IV. Zuteilung in Sonderfällen.

In §§ 76 ff. II. WoBauG wird die Zuteilung bestimmter Wohnungen zugunsten bestimmter begünstigter Personenkreise geregelt. Daraus ergibt sich folgendes:

1. Die ohne besondere Vorbehalte und Auflagen öffentlich geförderte Wohnung unterliegt nur der Zuteilungsbeschränkung zugunsten des allgemein gemäß § 25 II. WoBauG bzw. § 38 I. WoBauG begünstigten Personenkreises.

2. Die mit einem Zuteilungsvorbehalt öffentlich geförderte Wohnung ist gemäß § 76 (2—4) II. WoBauG bzw. § 38 (2) I. WoBauG den Wohnungsuchenden zuzuteilen, denen sie vorbehalten ist. Dieser Zuteilungsvorbehalt ergibt sich in den Fällen des § 114 Nr. 6 II. WoBauG und § 17 a (1) Buchst. a) und b) WBewG aus gesetzlichen Vorschriften (vgl. § 76 Abs. 2, Satz 2 II. WoBauG), im übrigen aus dem Bewilligungsbescheid (siehe oben I zu § 75 (2) Satz 1 des II. WoBauG).

Zur Durchführung einer zügigen Wohnraumversorgung derjenigen Bevölkerungskreise, für die in den Bewilligungsbescheiden ausdrücklich Wohnungen vorbehalten sind, ist in meinem RdErl. v. 31. 1. 1957 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Vordrucke (MBL. NW. S. 313) in den dort als Anlage beigefügten Mustern des § 4 der Darlehnsverträge eine privatrechtliche Verpflichtung der Bauherren als Darlehnsnehmer vorgesehen, die Benutzungsgenehmigung nur für solche Wohnungsuchende zu beantragen, die ihnen von der zuständigen Wohnungsbehörde benannt worden sind. Da in § 78 (5) II. WoBauG auch bei Familienheimen ausdrücklich die Bindung des Verfügungsberechtigten an den gem. § 76 (2) und (4) II. WoBauG begünstigten Personenkreis ausgesprochen ist, wird diese vertragliche Vereinbarung durch das Vorschlagsrecht nach § 78 (4) II. WoBauG nicht berührt.

3. Die Errichtung eines Familienheimes ist gemäß § 7 II. WoBauG für einen Bauherrn möglich, der entweder mit seiner Familie selbst das Familienheim beziehen oder einem Angehörigen mit dessen Familie das Familienheim überlassen will. Dieser Bauherr hat nach § 78 II. WoBauG Anspruch auf Zuteilung der von ihm ausgewählten Wohnung des Familienheimes an sich selbst oder an den von ihm bestimmten Angehörigen, der jedoch eine Familie haben muß. Das gleiche gilt für denjenigen, der Anspruch auf Übereignung eines öffentlich geförderten Familienheimes in der Form eines Eigenheimes oder einer Trägerkleinsiedlung hat. Die Zuteilung darf aber auch in diesen Fällen nur erfolgen, wenn den nach § 76 (2) und (4) II. WoBauG zu beachtenden Vorbehalten entsprochen wird bzw. ein Austausch durchgeführt werden kann.

Wenn der Bauherr diesen Zuteilungsanspruch entweder für sich oder einen seiner Angehörigen geltend gemacht hat, hat der Berechtigte gem. § 78 (2) II. WoBauG einen gegenüber § 6 LWG erweiterten Anspruch auf die Unterbringung seines Familienhaushalts. Nach dem Inhalt dieser Vorschrift sind über die allgemein nach § 10 WBewG anzuwendenden Grundsätze hinaus die für die Wohnflächenberechnung bestimmten Vorschriften des § 39 (2 und 3) II. WoBauG entsprechend auf die Zuteilung der Wohnräume anzuwenden. Infolge dieser Verweisung ist davon auszugehen, daß für jede Person, ohne Rücksicht auf ihr Alter, ein Raum angemessener Größe zuzuteilen ist. Insofern ist auch die Vorschrift des § 6 (1) LWG, die für die Ermittlung überschüssiger Räume die Unterbringung von zwei Kindern bis zum vollendeten achten, bei gleichem Geschlecht bis zum achtzehnten Lebensjahr in einem Raum noch als angemessen ansieht, für die Wohnung des Verfügungsberechtigten in einem Familienheim nicht mehr anwendbar.

Zur Klarstellung sei ferner hervorgehoben, daß auch bei Kleinsiedlungen, die noch im Eigentum des Kleinsiedlungsträgers (§ 58 Abs. 1, II. WoBauG) stehen, bei denen jedoch vertragliche Bindungen für die Übertragung dieses Eigentums nach Erfüllung bestimmter Voraussetzungen an den Besitzer der Kleinsiedlerstelle vorliegen, der eingewiesene Siedler schon auf Grund des Anwartschaftsvertrages als Verfügungsberechtigter anzusehen ist.

Nach § 7 verliert ein Familienheim seine Eigenschaft nicht, wenn weniger als die Hälfte des Gebäudes anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken, dient. Diese Vorschrift macht die Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung von Räumen des Wohnraums nach § 21 WBewG nicht entbehrlich, denn sie stellt nur klar, wann ein Familienheim diese Eigenschaft und die damit verbundenen Rechtsfolgen verliert.

4. Bei der Zuteilung von Bauherrenwohnungen bestimmt § 80 II. WoBauG insbesondere, daß die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG bei denjenigen Bauherren nicht zu beachten ist, die mindestens 4 öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen haben. Sie haben einen Anspruch auf Zuteilung einer von ihnen ausgewählten Wohnung, soweit nicht die Vorschriften des § 76 (2) und (4) II. WoBauG entgegenstehen. Durch diese Vorschrift ist § 17 (1) Satz 1 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes nur insoweit berührt, als von dem Erfordernis der Beachtung der Einkommensgrenze bei öffentlich geförderten Wohnungen Befreiung erteilt wird. Die Sonderregelung meines RdErl. v. 1. 8. 1957 — III A 3 — 4.00 — 1203/57 — betr. Sondermittel für Bauherren in den Sozialprogrammen II/57 (MBL. NW. S. 1777 ff.) wird hierdurch nicht berührt.

5. Auf Wohnheime im Sinne der „Bestimmungen über die Förderung des Baues von Wohnheimen im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen aus Wohnungsbaumitteln — Wohnheimbestimmungen 1957 —“ v. 31. 5. 1957 (MBL. NW. S. 1525), für deren Bau öffentliche Mittel bewilligt worden sind, unterliegen in gleicher Weise wie öffentlich geförderte Wohnungen gem. § 75 II. WoBauG den Vorschriften des WBewG. Bei der Mehrzahl der hauptsächlich in Betracht kommenden Heimarten (Schwesternwohnheime, Alterswohnheime, Schüler- und Studentenwohnheime, Ledigenwohnheime) wird es sich um zweckbestimmten Wohnraum gem. § 18 Abs. 3 WBewG handeln. Heimplätze in zweckbestimmten Wohnheimen sind gem. Nr. 8 der WZB zuzuteilen. Bei nicht zweckbestimmten Wohnheimen ist dem Antrag des Verfügungsberechtigten auf Erteilung der Benutzungsgenehmigung gem. § 14 WBewG regelmäßig zu entsprechen, wenn der in Aussicht genommene

Heimbewohner die Voraussetzung für den allgemein begünstigten Personenkreis gem. Nr. 3 WZB erfüllt. Auf die nähere Prüfung der Dringlichkeit gem. § 17 (1) WBewG kann wegen des besonderen Unterbringungscharakters in diesen Heimen in der Regel von der Wohnungsbehörde verzichtet werden.

Bezug: RdErl. v. 19. 12. 1956 — III B 3 — 4.02/4.03/Tgb.
Nr. 2352/56 —
betr.: Förderung des sozialen Wohnungsbaues;

hier: Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (WFB 1957) — MBl. NW. 1956 S. 2497 —

An die Regierungspräsidenten,

An den Minister für Wiederaufbau
des Landes Nordrhein-Westfalen
— Außenstelle Essen —.

Wohnraumzuteilungsbestimmungen für öffentlich geförderte Wohnungen (WZB)

Inhaltsübersicht	Seite
I. Einbeziehung öffentlich geförderter Wohnungen in die Wohnraumbewirtschaftung.	2931
1. Allgemeines Zuteilungsverfahren	2931
2. Feststellung öffentlich geförderter Wohnungen	2933
II. Zuteilung an begünstigte Wohnungssuchende.	2933
3. Allgemein begünstigte Wohnungssuchende	2933
4. Besonders begünstigte Wohnungssuchende	2934
5. Feststellung der Zugehörigkeit zu einem begünstigten Personenkreis	2934
III. Zuteilung in Sonderfällen.	2935
6. Vorbehaltene Wohnungen	2935
7. Austausch von vorbehaltenen Wohnungen	2937
8. Zweckbestimmte Wohnungen	2937
9. Bergarbeiterwohnungen	2938
10. Wohnungen in Familienheimen und eigengenutzte Eigentumswohnungen	2938
11. Sonstige Eigentumswohnungen	2939
12. Bauherrenwohnungen	2939
13. Steuerbegünstigte Wohnungen	2940
14. Freifinanzierte Wohnungen	2940
IV. Freistellung von der Wohnraumbewirtschaftung.	2940
15. Freistellung nach Rückzahlung öffentlicher Mittel	2940
16. Freibauen und Freikauf	2940
V. Übergangs- und Schlußbestimmungen.	2941
17. Ausnahmegenehmigungen	2941
18. Anwendung dieser Bestimmungen	2942
19. Anwendung bisheriger Bestimmungen	2942

Abkürzungen

I. WoBauG	=	Erstes Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 25. 8. 1953 (BGBl. I S. 1047)
II. WoBauG	=	Zweites Wohnungsbaugesetz vom 27. 6. 1956 (BGBl. I S. 523)
WBewG	=	Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom 31. 3. 1953 (BGBl. I S. 97)
WBB	=	Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (WBB) v. 31. 3. 1954 (MBl. NW. S. 679)
WFB	=	Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen — Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) v. 19. 12. 1956 (MBl. NW. S. 2497)
LWG	=	Landeswohnungsgesetz v. 9. Juni 1954 (GV. NW. 1954 S. 205)
BergArbWoBauG	=	Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau v. 23. Oktober 1951 i. d. F. v. 4. Mai 1957 (BGBl. I S. 418)

I. Einbeziehung öffentlich geförderter Wohnungen in die Wohnraumbewirtschaftung.

1. Allgemeines Zuteilungsverfahren

(1) Die Zuteilung von öffentlich geförderten Wohnungen i. S. d. I. oder II. WoBauG ist gem. § 75 II. WoBauG bzw. § 37 I. WoBauG nach den Vorschriften des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes unter Beachtung dieser Wohnraumzuteilungsbestimmungen vorzunehmen. Gemäß Nr. 72 WFB 1957 erhält die Wohnungsbehörde eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides. Sie hat auf Grund der damit erlangten Kenntnis von der Durchführung eines Bauvorhabens den Verfügungsberechtigten zur Erfüllung seiner ihm nach § 7 Abs. 3 WBewG obliegenden Anzeigepflicht rechtzeitig anzuhalten.

(2) Die Wohnungsbehörde hat bei der Zuteilung von öffentlich geförderten Wohnungen zu beachten, daß eine angemessene Unterbringung der zum Haushalt des Wohnungssuchenden ständig gehörenden Personen ermöglicht wird. Sie kann gem. § 10 Abs. 3 WBewG, § 8 LWG in Ausnahmefällen zur Befriedigung dringender persönlicher, familiärer und beruflicher Bedürfnisse mehr Wohnraum zuteilen, als dem Maßstab des § 6 Abs. 1 und 2 LWG entspricht. Überschüssige Räume in abgeschlossenen Wohnungen sind in der Regel nur befristet anderweitig zuzutei-

len, um dem zukünftigen Raumbedarf des Wohnungsinhabers zu gegebener Zeit Rechnung tragen zu können.

(3) Den in § 81 II. WoBauG und § 40 (2) I. WoBauG genannten Bauherren und Berechtigten ist ein Raum mehr zuzubilligen, als ihnen nach Abs. 2 zugestanden werden kann. Einem mitfinanzierenden Wohnungssuchenden steht dieser Anspruch ebenfalls zu, wenn der Finanzierungsbeitrag so hoch ist, daß er den auf den zusätzlichen Raum anteilig entfallenden Baukosten entspricht (§ 80 Abs. 2 II. WoBauG). Bei der Feststellung, ob der Finanzierungsbeitrag wesentlich ist, hat die Wohnungsbehörde gem. Nr. 37 Abs. 5 WFB von den Feststellungen im Bewilligungsbescheid auszugehen.

(4) Die Wohnungsbehörde kann einen Antrag auf Erteilung der Benutzungsgenehmigung für eine öffentlich geförderte Wohnung außer aus den in § 14 WBewG genannten Gründen auch ablehnen, wenn die Zuteilung den Vorschriften oder Zielen des I. oder II. WoBauG, die sich insbesondere aus den §§ 1 beider Gesetze ergeben, widerspricht oder wenn dem mit der Bewilligung der öffentlichen Mittel nach dem Inhalt des Bewilligungsbescheides verfolgten besonderen Zweck hinsichtlich der Belegung der Wohnung nicht Rechnung getragen wird (§ 75 II. WoBauG).

(5) Gemäß § 75 (2) Satz 2 II. WoBauG, § 37 (2) I. WoBauG findet die nach § 15 (5) WBewG vorgesehene 3-Wochenfrist für die Zuweisung von öffentlich geförderten Wohnungen keine Anwendung. Die Wohnungsbehörden sollen jedoch die Zuweisung so vornehmen, daß eine Unterbrechung der Mietzahlung nicht eintritt.

(6) Die Wohnungsbehörde kann einem mitfinanzierenden Wohnungssuchenden auf seinen Antrag, welcher der Zustimmung des Verfügungsberechtigten bedarf, vor Fertigstellung der Wohnung die Benutzungsgenehmigung für den Fall zusichern oder erteilen, daß das Bauvorhaben entsprechend den Bauplänen und dem Finanzierungsplan ausgeführt wird. Das gleiche gilt, falls der Verfügungsberechtigte einen Antrag für sich, für einen mitfinanzierenden Wohnungssuchenden oder bei Familienheimen für den Angehörigen stellt, dem mit seiner Familie die vom Bauherren ausgewählte Wohnung gem. § 78 (1) II. WoBauG zugeteilt werden soll. Die Entscheidung der Wohnungsbehörde muß unter Beachtung der für wohnungsbehördliche Verfügungen geltenden Formvorschrift (§ 26 WBewG, § 9 LWG) ergehen. Die Bewilligungsbehörde kann eine Bestätigung der Wohnungsbehörde verlangen, ob dem vorgesehenen mitfinanzierenden Wohnungssuchenden nach seinen persönlichen, familiären und beruflichen Bedürfnissen und nach der Höhe des in Aussicht genommenen Finanzierungsbeitrages eine Wohnung der vorgesehenen Größe zusteht.

(7) Wenn die Wohnungsbehörde feststellt, daß die Überlassung einer Wohnung mit den für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Bestimmungen nicht übereinstimmt, so hat sie die Bewilligungsbehörde davon zu unterrichten und die rechtlich zulässigen wohnraumwirtschaftlichen Maßnahmen einzuleiten. Das Letztere gilt auch, wenn die Bewilligungsbehörde mitteilt, daß eine öffentlich geförderte Wohnung in unzulässiger Weise genutzt wird. Die Wohnungsbehörde hat in dieser Weise auch die sich aus der Inanspruchnahme von Eigenkapitalbeiträgen ergebenden Zweckbindungen gem. Nr. 48 WFB 1957 (Nr. 22 WBB) zu beachten und zu behandeln.

2. Feststellung öffentlich geförderter Wohnungen

(1) Öffentlich gefördert sind Wohnungen, bei denen öffentliche Mittel i. S. d. § 6 Abs. 1 II. WoBauG und des § 3 Abs. 1 I. WoBauG zur Deckung der für den Bau dieser Wohnungen entstehenden Gesamtkosten oder zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen oder Tilgungen eingesetzt sind (§ 5 Abs. 1 II. WoBauG).

(2) Bestehen Zweifel darüber, ob öffentlich gewährte Darlehen oder Zuschüsse öffentliche Mittel i. S. von Abs. 1 sind, so hat die Wohnungsbehörde bei der staatlichen, kommunalen oder sonstigen Stelle (z. B. demnächst der Wohnungsbauförderungsanstalt), die diese Mittel bewilligt hat, eine Auskunft über die Zugehörigkeit zu den in Abs. 1 angeführten öffentlichen Mitteln einzuholen.

(3) Die Wohnungsbehörde hat auf Antrag dem Verfügungsberechtigten eine Bescheinigung zu erteilen, welche seiner Wohnungen der Wohnraumbewirtschaftung unterliegen.

II. Zuteilung an begünstigte Wohnungssuchende.

3. Allgemein begünstigte Wohnungssuchende

(1) In der Regel soll öffentlich geförderter Wohnraum nur Wohnungssuchenden zugeteilt werden, deren Jahreseinkommen den Betrag von 9000 DM nicht übersteigt. Diese Grenze erhöht sich um je 1200 DM für jeden zur Familie des Wohnungssuchenden rechnenden, von ihm unterhaltenen

Angehörigen. Für Schwerbeschädigte erhöht sich die Grenze um weitere 1200 DM; § 25 II. WoBauG; bzw. § 38 I. WoBauG i. d. F. der Novelle v. 26. September 1957 (BGBl. I S. 1303).

(2) Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen die in Abs. 1 genannten Grenzen übersteigt, dürfen abweichend von der Regelsollvorschrift des § 25 Abs. 1 II. WoBauG gem. § 76 (3) II. WoBauG ausnahmsweise zum begünstigten Personenkreis gerechnet werden, wenn sie

- a) trotz ihres höheren Jahreseinkommens unter Berücksichtigung der Einkünfte der zu ihrem Haushalt gehörigen Personen (Familieneinkommen) nach ihren gesamten wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen die Miete für eine steuerbegünstigte oder freifinanzierte Wohnung (§§ 85, 87 II. WoBauG) nicht aufbringen können, oder wenn sie
- b) durch behördlich angeordnete Abbruchmaßnahmen, Beschlagnahme oder durch ähnliche Gründe gezwungen sind, ihre bisherige Wohnung zu räumen.

Im Falle des Satzes 1 Buchst. a) sollen jedoch in der Regel Ausnahmen nur zugelassen werden, wenn die Wohnungssuchenden einen ihren Einkommens- und Vermögensverhältnissen entsprechenden angemessenen Finanzierungsbeitrag aufbringen und zugleich eine Wohnung freimachen, die für einen nach Abs. 1 zum begünstigten Personenkreis gehörigen Wohnungssuchenden zur Verfügung steht. Von dem letzteren Erfordernis kann bei Umsiedlern abgesehen werden.

4. Besonders begünstigte Wohnungssuchende

(1) Innerhalb des nach Nr. 3 begünstigten Personenkreises gelten als Wohnungssuchende mit geringem Einkommen (§ 27 II. WoBauG):

- a) Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen zusammengerechnet mit dem der zur Familie rechnenden Angehörigen (Familieneinkommen) den Betrag von 3600 DM bei zwei Familienmitgliedern, zuzüglich 1200 DM für jeden weiteren zur Familie rechnenden Angehörigen (§ 8 II. WoBauG) nicht übersteigt,
- b) alleinstehende Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen 2400 DM nicht übersteigt,
- c) Familien mit drei oder mehr Kindern, für die Kinderermäßigung nach § 32 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 oder § 39 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 des Einkommensteuergesetzes zusteht oder gewährt wird (kinderreiche Familien),
- d) Schwerkriegsbeschädigte (§ 29 Abs. 2 des Bundesversorgungsgesetzes),
- e) Kriegerwitwen mit zwei oder mehr Kindern.

(2) Die zur Unterbringung von Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen vorbehaltenen Wohnungen (§ 76 Abs. 2 II. WoBauG in Verbindung mit § 17a WBewG) sind ständig den Angehörigen dieses Personenkreises zuzuteilen, sofern die Wohnungsbehörde nicht gem. Nr. 6 Abs. 5 oder Nr. 7 auf den Vorbehalt verzichtet (§ 17a Abs. 2 WBewG).

5. Feststellung der Zugehörigkeit zu einem begünstigten Personenkreis

(1) Die Feststellung der Zugehörigkeit eines Wohnungssuchenden zu dem durch das I. oder II. WoBauG begünstigten Personenkreis obliegt den Wohnungsbehörden. Der Wohnungssuchende hat die Höhe seines Jahreseinkommens nachzuweisen. Zur Beurteilung der Richtigkeit seiner Angaben kann im Einverständnis mit dem Wohnungssuchenden die zuständige Finanzbehörde um Auskunft gebeten werden. Wenn das Jahreseinkommen aus einem rechtskräftigen Steuerbescheid ersichtlich ist, brauchen die Wohnungsbehörden keine besonderen Erhebungen anzustellen bzw. Nachweise zu fordern. Sie können in der Regel davon ausgehen, daß das Jahreseinkommen des Wohnungssuchenden (vgl. Absatz 2) sich seit der letzten steuerlichen Festsetzung nicht erhöht hat, wenn der Wohnung-

suchende durch eine schriftliche Erklärung glaubhaft macht, daß sich sein Einkommen in der für die Ermittlung des Jahreseinkommens maßgebenden Zeit nicht erhöht hat.

(2) Als Jahreseinkommen ist der Gesamtbetrag der Einkünfte des Wohnungsuchenden (nicht das Familieneinkommen) aus

- a) Land- und Forstwirtschaft,
- b) Gewerbebetrieb,
- c) selbständiger Arbeit,
- d) nichtselbständiger Arbeit,
- e) Kapitalvermögen,
- f) Vermietung und Verpachtung sowie
- g) aus sonstigen Einkünften im Sinne des § 22 des Einkommensteuergesetzes

für das Kalenderjahr zugrunde zu legen, das unbeschadet der Sonderregelung für Eigentumsmaßnahmen nach Absatz 3 dem Bezug der geförderten Wohnung vorangeht. Einkünfte aus den in Satz 1 bezeichneten Einkunftsarten sind der Gewinn, wenn es sich um Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, aus Gewerbebetrieb und aus selbständiger Arbeit handelt, und bei den übrigen Einkunftsarten der Überschuß der Einnahmen über die Werbungskosten (§ 2 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes). Beträge, die nach §§ 7 a bis 7 e des Einkommensteuergesetzes abgesetzt worden sind, sind jedoch bei der Feststellung des Jahreseinkommens den Einkünften hinzuzurechnen. Sonderausgaben (§§ 10 bis 10d des Einkommensteuergesetzes) und Freibeträge wegen außergewöhnlicher Belastung (§§ 33 und 33 a des Einkommensteuergesetzes) dürfen bei der Ermittlung des Jahreseinkommens nicht von den Einkünften abgezogen und Verluste, die sich bei einzelnen Einkunftsarten ergeben, nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Das Kindergeld nach dem Kindergeldgesetz v. 13. November 1954 (BGBl. I S. 333), dem Kindergeldanpassungsgesetz v. 7. Januar 1955 (BGBl. I S. 17) und dem Kindergeldergänzungsgesetz v. 23. Dezember 1955 (BGBl. I S. 841) und diesem ähnliche Bezüge bleiben bei der Feststellung des Jahreseinkommens unberücksichtigt (§ 25 Abs. 2 II. WoBauG). Kindergeldähnliche Bezüge sind Beträge, die z. B. im öffentlichen Dienst oder von großen Firmen als Kindergeld gewährt werden. Sie sind jedoch dem Kindergeld nach dem Kindergeldgesetz nur insoweit „ähnlich“, wie sie für das dritte und jedes weitere Kind gezahlt werden. Das Kindergeld für das erste und das zweite Kind gehört deshalb zum Jahreseinkommen. Kindergeldähnliche Bezüge sind dagegen nicht andere Vergünstigungen, die der Arbeitgeber zwar mit Rücksicht auf den Familienstand, nicht aber als Kindergeld gewährt, z. B. das Wohnungsgeld.

(3) Diese Einkommensgrenze ist vor jeder Zuteilung von öffentlich geförderten Wohnungen zu prüfen, nicht jedoch bei einer späteren zusätzlichen Zuteilung freigewordener Wohnräume in abgeschlossenen Wohnungen an bereits dort wohnende Verfügungsberechtigte, deren Haushalt im bisher zuteilten Wohnungsteil unzureichend untergebracht ist. Bei der ersten Zuteilung von Wohnungen an Bauherren von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen kann die Wohnungsbehörde von der im Zeitpunkt der Bewilligung von öffentlichen Mitteln festgestellten Jahreseinkommensgrenze auch für die Zuteilung der Wohnungen ausgeben.

III. Zuteilung in Sonderfällen

6. Vorbehaltene Wohnungen

(1) Für den in § 27 II. WoBauG (Nr. 5) genannten Personenkreis der Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen ist gem. § 17 a WBewG folgender Wohnraum vorbehalten:

- a) Wohnungen, für die öffentliche Mittel im Sinne der §§ 5 und 6 II. WoBauG erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt werden und die im Bewilligungsbescheid ausdrücklich für

Wohnungsuchende mit geringem Einkommen vorbehalten sind;

- b) Wohnungen, für die öffentliche Mittel i. S. d. § 3 I. WoBauG erstmalig in der Zeit vom 21. 6. 1948 bis 31. 12. 1956 bewilligt wurden und für die keine höheren Mieten preisrechtlich zulässig sind, als dem Mietrichtsatz entspricht, der gem. § 29 (1) I. WoBauG und Nr. 32 (2) WBB (ohne die Überschreitungen der Richtsatzmiete durch Zulassung von Zuschlägen gem. § 29 (3) I. WoBauG und Nr. 32 (4) WBB) für öffentlich geförderte Wohnungen der betreffenden Gemeinde bestimmt war. Maßgebend ist demnach, ob die für das Bauvorhaben oder für einzelne Wohnungen festgesetzte Durchschnittsmiete dem Richtsatz entspricht. Die sich durch Staffelung in den verschiedenen Stockwerken ergebenden Einzelmieten können darüber liegen. Umlagen, Vergütungen und Zuschläge i. S. d. § 2 (1) Satz 1 der Neubaumietenverordnung v. 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1736) stellen keine Überschreitungen der Mietrichtsätze dar und schließen infolgedessen den Vorbehalt des § 17 a WBewG nicht aus.
- c) Wohnungen, die auf Grund der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten v. 1. April 1937 (RGBl. I S. 437) als Arbeiterwohnstätten gelten oder als solche anerkannt sind.

(2) Bei den in Absatz 1 unter b) und c) aufgeführten Wohnungen entfällt nach § 17 a Abs. 3 WBewG der Vorbehalt:

- a) soweit ein Grundstückseigentümer oder ein ihm gleichstehender dinglich Berechtigter einen Zuteilungsanspruch nach § 17 Abs. 1 WBewG geltend macht;
- b) soweit es sich um zweckbestimmten Wohnraum i. S. d. § 18 Abs. 1 bis 4 WBewG handelt.

Bei Zuteilung der in Absatz 1 unter b) aufgeführten Wohnungen ist jedoch § 38 (1) I. WoBauG (Nr. 3) zu beachten.

(3) Sind Wohnungen kraft Gesetzes nach § 17 a Abs. 1 b) und c) WBewG für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen oder gem. Nr. 70 Abs. 1 WFB 1957 (Nr. 42 WBB) durch Auflagen im Bewilligungsbescheid für Angehörige bestimmter Personenkreise vorbehalten, so beschränkt sich das Auswahl- und Vorschlagsrecht der Verfügungsberechtigten auf die Angehörigen des im Bewilligungsbescheid genannten Personenkreises. Sind bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel neben dem nach § 17 a WBewG zu beachtenden Vorbehalt besondere Auflagen gem. Nr. 70 WFB 1957 gemacht, so dürfen die Wohnungen gem. § 76 Abs. 4 II. WoBauG nur den Angehörigen des im Bewilligungsbescheid genannten besonderen Personenkreises zugeteilt werden. In diesem Falle ist es nicht erforderlich, daß diese Personen zugleich dem in Nr. 4 genannten Personenkreis angehören müssen (§ 17 a Abs. 4 WBewG). Vorbehalte, deren Geltungsdauer nach dem Inhalt des Bewilligungsbescheides oder auf Grund gesetzlicher Bestimmungen nicht zeitlich begrenzt ist, gelten für die Laufzeit des Darlehns.

(4) Die Wohnungsbehörde hat gem. Nr. 6 (1) Buchst. b) WFB einem Antragsteller, der ein öffentliches Darlehn zum Bau eines Familienheimes beantragt, durch dessen Bezug eine für einen Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen geeignete Wohnung des Wohnungsbestandes frei wird, eine entsprechende Bescheinigung zu erteilen. Sie hat diese Bescheinigung nur auszustellen, wenn der Verfügungsberechtigte dieser Wohnung sich verpflichtet, sie nach ihrem Freiwerden nur Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen zu überlassen. Das Vorschlagsrecht des Verfügungsberechtigten nach § 14 WBewG bleibt unberührt. Die Eignung dieser Wohnungen ist in entsprechender Anwendung des § 17 a (1) WBewG (insbesondere im Hinblick auf die Miethöhe) und Nr. 8 festzustellen.

(5) Will die Wohnungsbehörde außer im Fall der Nr. 7 gem. § 76 (3) II. WoBauG oder gem. § 17 a Abs. 2 WBewG von einer Zuteilung im Rahmen des besonders begünstigten Personenkreises (Nr. 4) absehen, so bedarf sie für eine anderweitige Zuteilung der Zustimmung durch die Bewilligungsbehörde und die Aufsichtsbehörde.

7. Austausch von vorbehaltenen Wohnungen

(1) Die Wohnungsbehörde kann zur Durchführung eines Wohnungsaustausches nach Maßgabe des § 17 a WBewG, der vom Bundesminister für Wohnungsbau erteilten Richtlinien für den Einsatz der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau 1957 v. 3. 12. 1956, Nr. IV Ziff. 8 u. 9 (MBl. NW. 1957 S. 304) und der die Vorbehalte anordnenden Erlasse und Bestimmungen im Einzelfall auf den Vorbehalt verzichten (§ 38 Abs. 2 Satz 2 I. WoBauG, § 76 Abs. 4 II. WoBauG). Der Vorbehalt wird nach dem Auszug des Wohnungssuchenden, zu dessen Gunsten auf die Ausübung des Vorbehalts verzichtet wurde, wieder wirksam.

(2) Hat nach dem Inhalt des Vorbehalts der Angehörige eines bestimmten Personenkreises Anspruch auf Zuteilung der erstellten Wohnung (z. B. bei Maßnahmen der äußeren Umsiedlung oder mit Aufbaudarlehen gem. § 254 Abs. 1 und 3 LAG oder mit Eigenkapitalbeihilfen gem. Nr. 48 WFB 1957 geförderten Wohnungen), so darf sie auch einem Nichtbegünstigten zugeteilt werden, wenn an Stelle der erstellten Wohnung eine angemessene Ersatzwohnung zugeteilt wird, die nach Art, Lage, Größe, Mietpreis oder sonstigen Eigenschaften seinen Bedürfnissen ebenso oder besser entspricht. Der Austausch bedarf der schriftlichen Einwilligung des Begünstigten, dem die Wohnung zugewiesen werden soll. Falls diese Befragung im Zeitpunkt der Zuweisung der Wohnung nicht möglich ist, kann bei Umsiedlern an Stelle des Begünstigten das örtliche Vertriebenenamt dem Wohnungsaustausch zustimmen. Sofern die Umsiedlerwohnung mit Mitteln aus dem Lastenausgleichsfonds gefördert worden ist, ist die Angemessenheit der Ersatzwohnung zutreffendenfalls auch vom zuständigen Ausgleichsamt zu bestätigen.

(3) Darf gem. einer Auflage im Bewilligungsbescheid die geförderte Wohnung auch zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs herangezogen werden (wie z. B. bei Maßnahmen der inneren Umsiedlung, der Bunker- und Barackenräumung, der Unterbringung von SBZ-Zuwanderern, Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen), wenn die Gemeinde sich verpflichtet hat, die begünstigten Personen spätestens bei Fertigstellung der für sie errichteten neuen Wohnungen in einer angemessenen Altwohnung (bei Zuwanderern aus der SBZ auch in einer zumutbaren Dauerunterkunft) unterzubringen, so darf die Zuteilung dieser Wohnungen an Nichtbegünstigte nur unter Beachtung der Auflage erfolgen. Sofern die Wohnungen mit Mitteln der Wohnraumhilfe gefördert werden, sind im übrigen die insoweit bestehenden Vorschriften für einen Wohnungsaustausch zu beachten.

8. Zweckbestimmte Wohnungen

(1) Die Wohnungsbehörde hat nach Maßgabe des § 77 II. WoBauG bzw. des § 39 I. WoBauG die zur Unterbringung von Angehörigen eines gewerblichen, land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes geschaffenen Wohnungen auf Antrag des Verfügungsberechtigten als zweckbestimmt anzuerkennen, wenn der Inhaber des Betriebes einen angemessenen und zulässigen Finanzierungsbeitrag gem. Nr. 37 Abs. 2, 5 WFB 1957, Nr. 48 WBB geleistet hat. Bei der Feststellung, ob ein angemessener Finanzierungsbeitrag geleistet worden ist, ist die Wohnungsbehörde gem. Nr. 37 Abs. 9 WFB 1957, Nr. 46 Abs. 6 WBB an die Feststellungen im Bewilligungsbescheid gebunden.

(2) Die Wohnungsbehörde hat gem. § 18 Abs. 4 WBewG bei der Wohnungszuteilung nur zu prüfen, ob der vorgeschlagene Wohnungssuchende die Voraussetzungen für den zweckbestimmten Wohnraum erfüllt und zu dem in Nr. 25 II. WoBauG, § 38 I. WoBauG genannten Personenkreis gehört. Sie prüft dagegen nicht die Dringlichkeit der Unterbringung des vorgeschlagenen Wohnungssuchenden. Überschüssige Räume sind unter Beachtung der Zweckbestimmung ggfs. gemäß § 18 Abs. 1 Satz 2 WBewG anderweitig, in der Regel aber nur befristet, zuzuteilen.

9. Bergarbeiterwohnungen

(1) Wohnungen, die zur Befriedigung des Wohnungsbedarfs der Arbeitnehmer im Kohlenbergbau mit Mitteln der Kohlenabgabe (Treuhandvermögen) auf Grund des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes errichtet worden sind oder werden, dürfen nur den in § 4 Abs. 1 BergArbWoBauG und § 2 Verordnung v. 7. Februar 1952 (GV. NW. S. 23) über die Erweiterung des Anwendungsbereichs des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes genannten Wohnberechtigten zugeteilt werden; § 7 (1) BergArbWoBauG. Das gleiche gilt, wenn neben Mitteln des Treuhandvermögens auch öffentliche Mittel i. S. von Nr. 2 oder ausschließlich diese öffentlichen Mittel mit der Zweckbindung gem. § 5 BergArbWoBauG bewilligt worden sind oder werden. Für die Zuteilung gelten an Stelle der Nrn. 3 bis 7 dieser Bestimmung die §§ 4 bis 7 BergArbWoBauG.

(2) Bei der Genehmigung von Ausnahmen von der Zweckbindung gem. § 6 Abs. 1 Buchst. b BergArbWoBauG ist Nr. 7 Abs. 2 dieser Bestimmungen sinngemäß anzuwenden. Bei der Überlassung von Bergarbeiterwohnungen an Nichtwohnberechtigte gem. § 6 Abs. 2 und 3 BergArbWoBauG gelten gem. § 7 Abs. 4 BergArbWoBauG diese Bestimmungen, soweit sich nicht aus § 7 Abs. 2 BergArbWoBauG etwas anderes ergibt.

(3) Für die Zuteilungsansprüche von Bauherren und sonstigen Berechtigten gilt Nr. 12 mit der Maßgabe, daß an Stelle des dortigen Abs. 1 Satz 1 und 2 der § 7 Abs. 3 BergArbWoBauG tritt.

10. Wohnungen in Familienheimen und eigengenutzte Eigentumswohnungen

(1) Der Bauherr eines öffentlich geförderten Familienheimes in der Form des Eigenheims oder der Eigensiedlung hat Anspruch auf Zuteilung der von ihm ausgesuchten Wohnung des Familienheims an sich selbst oder an den von ihm bestimmten Angehörigen. Das gleiche gilt für denjenigen, der Anspruch auf Übereignung eines öffentlich geförderten Familienheims in der Form des Kaufeigenheims oder der Trägerkleinsiedlung hat. Die Vorschriften des § 76 Abs. 2 und 4 II. WoBauG bleiben unberührt.

(2) In Familienheimen (§ 7 II. WoBauG) und eigengenutzten Eigentumswohnungen (§ 12 Abs. 1 II. WoBauG) ist gem. § 78 II. WoBauG innerhalb der nach § 39 (2 und 3) II. WoBauG angemessenen Wohnfläche jeder im Zeitpunkt der Zuteilung zum Haushalt des Verfügungsberechtigten gehörenden Person ohne Rücksicht auf ihr Lebensalter ein Wohnraum ausreichender Größe und dem Verfügungsberechtigten gem. Nr. 1 Abs. 3 ein weiterer Wohnraum zuzubilligen. Für einen „künftigen Raumbedarf“ bereits jetzt gem. § 39 (2) II. WoBauG erstellte Wohnräume (Kinderzimmer) können bis auf weiteres anderweitig zuteilt werden. Die Wohnungsbehörden sollen jedoch diese Wohnräume nur solchen Personen befristet zuteilen, von denen zu erwarten ist, daß sie die Räume bei Bedarf kurzfristig freimachen. Mindestens ist jedoch die sich nach § 39 Abs. 2 II. WoBauG ergebende Wohnfläche zuzubilligen.

(3) Der Verfügungsberechtigte einer gem. § 78 (1—3) II. WoBauG ausgewählten Wohnung, eines Familienheimes und einer eigengenutzten Eigentumswohnung bedarf zur Aufnahme der in § 8 II. WoBauG genannten Angehörigen in die

ihm zugeteilte Wohnung nicht der Genehmigung nach § 14 Abs. 2 WBewG.

(4) Der Verfügungsberechtigte über die zweite Wohnung in einem Familienheim kann die Zuteilung dieser Wohnung ganz oder teilweise verlangen, wenn er diese Wohnung oder Wohnräume selbst benutzen will und diese zusammen mit den übrigen Räumen der von ihm ausgewählten Wohnung nach Abs. 2 nicht überschüssig sind. Dieser Anspruch steht nur demjenigen zu, der die erste Wohnung in dem Familienheim bewohnt und über die zweite Wohnung verfügbare berechtigt ist. Der Bauherr, der nach § 78 (1) II. WoBauG einen Zuteilungsanspruch hat und über die zweite Wohnung verfügbare berechtigt ist, aber nicht in dem Familienheim wohnt, kann die Zuteilung der zweiten Wohnung an sich selbst ggfs. nach § 17 Abs. 1 Satz 1 WBewG verlangen. Will ein solcher Verfügungsberechtigter die zweite Wohnung nicht selbst in Anspruch nehmen, so hat er ein Vorschlagsrecht für ihre Besetzung, dem nach § 78 (4) II. WoBauG die Wohnungsbehörde zu entsprechen hat, soweit nicht die Vorschriften des § 76 (2 und 4) II. WoBauG bzw. § 38 (2) I. WoBauG entgegenstehen.

(5) Die vorstehenden Bestimmungen der Abs. 1 bis 4 finden auf die nach § 109 Abs. 1 und 2 II. WoBauG als Familienheime anerkannten Eigenheime, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheime sowie eigengenutzte Eigentumswohnungen Anwendung.

11. Sonstige Eigentumswohnungen

(1) Der Bauherr einer öffentlich geförderten eigengenutzten Eigentumswohnung (§ 11 II. WoBauG) hat Anspruch auf Zuteilung der Wohnung. Das gleiche gilt für denjenigen, der Anspruch auf Übereignung einer öffentlich geförderten Kaufeigentumswohnung hat (§ 79 (1) II. WoBauG).

(2) Die Bestimmungen der Nr. 10 (2—4) finden entsprechende Anwendung.

12. Bauherrenwohnungen

(1) Der Bauherr von öffentlich geförderten Mietwohnungen, dessen Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG, § 38 I. WoBauG bestimmte Grenze nicht übersteigt, hat Anspruch auf Zuteilung der von ihm aus diesen Mietwohnungen ausgewählten Wohnung. Das gleiche gilt für den Bauherrn von Mietwohnungen, dessen Jahreseinkommen die nach Satz 1 zu beachtende Grenze übersteigt, wenn er mindestens vier öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen hat (§ 80 (1) II. WoBauG). Diesen Bauherren darf die Wohnung jedoch nur zugeteilt werden, soweit die Vorschriften des § 76 (2 und 4) II. WoBauG bzw. Nr. 6 und 7 dieser Bestimmungen nicht entgegenstehen. Nach Auszug des Bauherrn ist die Wohnung wieder als vorbehaltene Wohnung i. S. d. § 17 a WBewG zu behandeln.

(2) Erhebt ein Wohnungsuchender, der selbst oder durch einen Dritten einen, nach seinem Einkommen und Vermögen angemessenen Finanzierungsbeitrag leistet, nach § 80 (2) II. WoBauG Anspruch auf Zuteilung der mit diesen Mitteln geförderten Wohnung, so kann dieser Antrag von dem Verfügungsberechtigten oder von dem Wohnungsuchenden mit dessen Zustimmung gestellt werden. Ihm ist nur zu entsprechen, soweit die Vorschriften des § 76 (2 und 4) II. WoBauG, § 38 (2) I. WoBauG, nicht entgegenstehen. Die Zuteilung setzt voraus, daß das Einkommen des Wohnungsuchenden die in § 25 II. WoBauG, § 38 I. WoBauG festgelegte Grenze nicht überschreitet, wenn öffentliche Mittel neben seinem Finanzierungsbeitrag in Anspruch genommen worden sind. Die Wohnungsbehörde ist bei der Ermittlung der Angemessenheit des Finanzierungsbeitrages gem. Nr. 37 (9) WFB an die Feststellung der Bewilligungsbehörde gebunden.

13. Steuerbegünstigte Wohnungen

Steuerbegünstigte Wohnungen sind gem. § 84 II. WoBauG bzw. § 42 I. WoBauG von der Wohnraumbewirtschaftung befreit, soweit es sich nicht um Doppelwohnungen (§ 11 (2) WBewG) handelt.

14. Freifinanzierte Wohnungen

Freifinanzierte Wohnungen unterliegen gem. § 86 II. WoBauG bzw. § 42 (2) I. WoBauG nicht der Wohnraumbewirtschaftung.

IV. Freistellung von der Wohnraumbewirtschaftung.

15. Freistellung nach Rückzahlung öffentlicher Mittel

(1) Sind die öffentlichen Mittel vor Ablauf der planmäßigen Tilgungszeit in dem in § 71 II. WoBauG, § 41 I. WoBauG festgelegten Umfang zurückgezahlt worden, ohne daß dazu eine rechtliche Verpflichtung bestand, so sind auf Antrag des Eigentümers die Wohnungen von der Wohnraumbewirtschaftung gem. Nrn. 83, 87 WFB 1957, Nr. 49 WBB von der von der Gemeinde bestimmten Stelle durch schriftlichen Bescheid freizustellen. In diesem Bescheid ist darauf hinzuweisen, daß die Freistellung hinsichtlich der Wohnraumbewirtschaftung frühestens nach der ersten Zuteilung der Wohnungen wirksam wird und die Vorschriften der §§ 21 und 35 WBewG auch nach der Freistellung noch anwendbar sind. Es ist ferner zum Ausdruck zu bringen, daß die Freistellung hinsichtlich der Mietpreisbildung und des Mieterschutzes ohne Wirkung auf ein Mietverhältnis ist, das vor der Freistellung begründet wurde.

(2) Eine Freistellung von Mietwohnungen oder einzelner Wohnräume auf Grund von Teilrückzahlungen der für das Bauvorhaben gewährten öffentlichen Mittel ist unzulässig.

(3) Die Vollablösung eines öffentlichen Baudarlehens nach § 69 II. WoBauG gilt als Rückzahlung im Sinne des Abs. 1. Soll die Ablösung eines öffentlichen Baudarlehens für ein Familienheim mit 2 Wohnungen nur für den auf eine Wohnung entfallenden Darlehnsteil erfolgen, so gilt die Ablösung dieses Darlehnsteils ebenfalls als Vollablösung für diese Wohnung (vgl. RdErl. — III B 5 — 4.02 — Tgb.Nr. 1674/57 — v. 25. 11. 1957).

Eine Freistellung von der Wohnraumbewirtschaftung ist nicht zulässig für öffentlich geförderte Wohnungen, die bis zum 31. 12. 1949 bezugsfertig geworden sind; vgl. RdErl. v. 25. 8. 1956 (MBI. NW. S. 1898).

16. Freibauen und Freikauf

(1) Wer als Bauherr eine nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig werdende steuerbegünstigte oder freifinanzierte Wohnung schafft oder einen nach § 97 Abs. 3, II. WoBauG wesentlichen Finanzierungsbeitrag zum Bau einer solchen Wohnung an einen Bauherrn leistet und dadurch eine angemessene anderweitige Unterbringung eines Wohnungsuchenden ermöglicht, der bisher in einer der Wohnraumbewirtschaftung unterliegenden Wohnung wohnte, hat nach Maßgabe des § 97 Abs. 1, II. WoBauG Anspruch auf Zuteilung der dadurch freigewordenen Räume, soweit nicht ein Vorbehalt gem. Nr. 6 dieser Bestimmungen, das Verbot des Besitzes von Doppelwohnungen gem. § 11 WBewG, oder das Verbot der Zweckentfremdung gem. § 21 WBewG entgegenstehen und der Verfügungsberechtigte zustimmt. In diesem Fall wird also auch der Bauherr einer freifinanzierten Wohnung dem Doppelwohnungsverbot unterworfen, wenn er nicht in die vor ihm geschaffene freifinanzierte, sondern in die wohnraumbewirtschaftete Wohnung einziehen will. Die anderweitige Unterbringung des Wohnungsuchenden kann als angemessen angesehen werden, wenn ihm der nach Nr. 1 Abs. 2 ausreichende Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

(2) Wird an Stelle freigewordener Räume, die nach Abs. 1 zugeteilt werden könnten, zusätzlicher Wohnraum in einer der Wohnraumbewirtschaftung unterliegenden Wohnung gem. § 97 Abs. 2, II. WoBauG beansprucht, so entfällt die Berücksichtigung des § 17 a WBewG. Bei der Beurteilung der Angemessenheit des zusätzlichen Wohnraums sind die Wohnbedürfnisse und die Höhe des geleisteten Finanzierungsbeitrages zu berücksichtigen.

(3) Wer an die Gemeinde einen nach § 97 Abs. 3, II. WoBauG wesentlichen Finanzierungsbeitrag als Zuschuß oder Darlehn zur Förderung des Wohnungsbaues (§ 98 II. WoBauG) leistet, erwirbt den sich aus Absatz 2 ergebenden Anspruch, den er jedoch nur in der Gemeinde geltend machen kann, die den Finanzierungsbeitrag angenommen hat. Nimmt die Gemeinde einen solchen Finanzierungsbeitrag an, so hat sie dafür zu sorgen, daß der mit dem Finanzierungsbeitrag neuzuschaffende Wohnraum sobald als möglich erstellt wird. Der Anspruch auf Zuteilung zusätzlicher Wohnräume gem. Absatz 2 kann gegenüber der Wohnungsbehörde jedoch schon nach der Zahlung des Finanzierungsbeitrages und nicht erst nach der Fertigstellung des neuzuschaffenden Wohnraums geltend gemacht werden.

V. Übergangs- und Schlußbestimmungen.

17. Ausnahmegenehmigungen

Abweichungen von zwingenden Bestimmungen bedürfen der Zustimmung des Ministers für Wiederaufbau.

18. Anwendung dieser Bestimmungen

Diese Bestimmungen finden Anwendung, wenn öffentlich geförderte Wohnungen zugeteilt werden, die nach dem 31. 12. 1949 bezugsfertig geworden sind.

19. Anwendung bisheriger Bestimmungen

Es werden mit der Bekanntgabe dieser Bestimmungen gegenstandslos:

a) RdErl. v. 15. 5. 1952 — III C 810/52 — (MBI. NW. S. 555)

betr. Auslegung und Anwendung der wohnraumwirtschaftlichen Bestimmungen des Ersten Wohnungsbaugesetzes mit Ausnahme von Ziff. I;

b) RdErl. v. 31. 3. 1953 — III D — 6.10 — Tgb.-Nr. 1313/53 — (MBI. NW. S. 585)

betr. Anwendung der wohnraumwirtschaftlichen Bestimmungen des I. Wohnungsbaugesetzes auf die Vorratseigenheime und Erwerbseigenheime i. S. meines Erl. vom 21. 12. 1951 — III B 1 — 305/50 Tgb.Nr. 5277/52 — betr. Vorrats- oder Erwerbseigenheime,

c) RdErl. v. 27. 6. 1951 — IV C (WB) 2111/51 — (MBI. NW. S. 773)

betr. Lockerungsmaßnahmen der Wohnraumbewirtschaftung.

— MBI. NW. 1957 S. 2925.

Einzelpreis dieser Nummer 2,40 DM.

Einzellieferungen nur durch die August Bagel Verlag GmbH., Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (je Einzelheft 0,15 DM) auf das Postscheckkonto Köln 8516 oder auf das Girokonto 35415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank in Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf;
Vertrieb: August Bagel Verlag GmbH., Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch
die Post. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 6,— DM, Ausgabe B 7,20 DM.
