

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

10. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 27. August 1957

Nummer 96

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. 7. 8. 1957, Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier: Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen — Landesbedienstetenwohnungsbaubestimmungen (LBWB) —

- K. Justizminister.

J. Minister für Wiederaufbau

III B. Wohnungsbauförderung

Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier: Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen — Landesbedienstetenwohnungsbaubestimmungen (LBWB) —

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 7. 8. 1957 —
III B 2/4.15 — 751/57

I.

Aus dienstlichen und fürsorgerischen Gründen hat das Land in den vergangenen Jahren Mittel zur Beschaffung von Wohnraum für seine Bediensteten im Haushalt besonders bereitgestellt. Hierdurch wurde die Wohnraumversorgung der Bediensteten an ihrem Beschäftigungsstandort erheblich erleichtert. Die allgemeine Lage auf dem Wohnungsmarkt und die Wohnungsnott, die unter den Bediensteten des Landes noch besteht, erfordern bis auf weiteres eine Fortsetzung dieser Wohnungsfürsorgemaßnahme.

Die „Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes“ v. 5. 6. 1951, die auf den Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugetzes beruhen, sind durch das Inkrafttreten des Zweiten Wohnungsbaugetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) v. 27. Juni 1956 (BGBl. S. 523) überholt. Es bedarf daher einer Neufassung der für den Landesbedienstetenwohnungsbau geltenden Bestimmungen.

Für die Grundzüge dieser Neuordnung des Landesbedienstetenwohnungsbau hat die Landesregierung Richtlinien beschlossen und darin insbesondere festgelegt, daß die Förderung des Landesbedienstetenwohnungsbau für die Bediensteten innerhalb der Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG künftig aus öffentlichen Mitteln zuzüglich eines Arbeitgeberdarlehens aus Wohnungsfürsorgemitteln erfolgen soll, während die Wohnungen für die Bediensteten über diesen Einkommensgrenzen ausschließlich durch Gewährung niedrigerer Arbeitgeberdarlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln gefördert werden sollen.

Auf der Grundlage dieser Richtlinien und des Zweiten Wohnungsbaugetzes und seiner Durchführungsverordnungen werden zur Regelung des Verfahrens bei der Förderung des Landesbedienstetenwohnungsbau und zur Gestaltung der Darlehsverhältnisse mit den Bauherren von Wohnungen für Landesbedienstete hiermit die nach-

stehenden „Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen — Landesbedienstetenwohnungsbaubestimmungen (LBWB)“ erlassen.

Ich weise Sie und die übrigen in die Förderung eingeschalteten Stellen, insbesondere die für die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung zuständigen Behörden an, künftig bei der Förderung von Wohnungsbauvorhaben für Landesbedienstete nach den Landesbedienstetenwohnungsbaubestimmungen nebst Anlagen zu verfahren.

II.

Wesentliche Abweichungen von den bisherigen Bestimmungen ergeben sich vor allem in folgenden Punkten:

1. Den für die Förderung des Landesbedienstetenwohnungsbau zuständigen Behörden werden für die Förderung der Schaffung von Wohnraum für Landesbedienstete, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG nicht übersteigt, öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG zweckgebunden neben Wohnungsfürsorgemitteln bereitgestellt werden. Für die Förderung dieses Wohnraumes sind daher die für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltenden Vorschriften anzuwenden. Darlehen werden in der für den allgemeinen öffentlich geförderten Wohnungsbau zulässigen (vgl. Nr. 39 WFB 1957) und erforderlichen Höhe aus den öffentlichen Mitteln gewährt. Zusätzlich wird für die Förderung dieses Wohnraumes ferner ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 20 v. H. der Gesamtkosten gewährt entsprechend den Arbeitgeberdarlehen wirtschaftlicher Unternehmen, die allgemein üblich und zur Erlangung des Besetzungsrechts für öffentlich geförderte Wohnungen vorgeschrieben sind (§ 77 II. WoBauG und Nr. 37 Abs. 5 WFB 1957).
2. Für die Förderung der Schaffung von Wohnraum für Landesbedienstete, deren Einkommen über den Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG liegt, wird ausschließlich ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln als Arbeitgeberdarlehen gewährt. Entsprechend den für diesen Personenkreis zumutbaren höheren Mieten oder Belastungen darf dieses Darlehen 85 v. H. des für Bedienstete mit einem Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen zulässigen Betrages bei Mietwohnungen nicht übersteigen und ist für Familienheime und Eigentumswohnungen in der Regel auf 15 000,— DM begrenzt. Wie bisher gilt auch für diese

Wohnungen die Richtschnur, daß sie nach Bauausführung und Ausstattung überwiegend den Grundsätzen des öffentlich geförderten Wohnungsbau angenähert sein sollten. Soweit nach der Zweckbestimmung der Wohnungen eine bessere Bauausführung und Ausstattung vertretbar erscheint, ist darauf zu achten, daß sie in angemessenem Verhältnis zu dem allgemeinen Wohnungsniveau und zu dem Wohnungsniveau der sozial und wirtschaftlich gleichstehenden oder vergleichbaren Personenkreise stehen. Es wird also insoweit ein angemessener höherer Aufwand als im öffentlich geförderten Wohnungsbau zugelassen werden können; doch setzt dies voraus, daß die Wohnungsanwärter, namentlich bei dem Familienheimbau, entsprechend höhere Eigen- oder Fremdmittel beibringen, eine entsprechend höhere Miete (Belastung) auf sich nehmen und keine höheren Wohnungsfürsorgemittel beanspruchen.

3. Wie bisher werden aus dienstlichen Gründen auch in Zukunft für die Förderung des Landesbedienstetenwohnungsbaues Zuständigkeitsregelungen getroffen, die von der Zuständigkeitsregelung für den allgemeinen öffentlich geförderten Wohnungsbau abweichen, jedoch nur soweit dienstliche Gründe eine Sonderregelung erfordern und nur solange, als nicht eine endgültige Organisationsänderung auf Grund des Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung v. 2. April 1957 — GV. NW. S. 80 ff. — (§§ 2 Abs. 3, 13 Abs. 2 und 32 Abs. 2—4) erfolgt. Die Gewährung eines Darlehens aus öffentlichen Mitteln für die Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen für Landesbedienstete, die zu dem in § 25 II. WoBauG bezeichneten Personenkreis gehören, erfolgt daher nunmehr ausschließlich über die für den allgemeinen öffentlich geförderten Wohnungsbau zuständigen Behörden aus den diesen bereitgestellten Mitteln.

III.

Die Muster 2 bis 4, 6 und 7 LBWB werden im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen nicht veröffentlicht. Sie werden Ihnen mit besonderem Erlaß bekanntgegeben. Die Muster sind außerdem den Vordruckverlagen, die bisher bereits Vordrucke für den sozialen Wohnungsbau geführt haben, zur Aufnahme in ihr Verlagsprogramm zur Verfügung gestellt worden.

IV.

Dieser RdErl. und die LBWB ergehen im Einvernehmen mit dem Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen.

Bezug: a) RdErl. v. 5. 6. 1951 (n. v. — III B 3 — 311 (54/64 — 1657/51) betr. Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes; hier: Bauprogramm 1951,
 b) RdErl. v. 19. 12. 1956 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen — Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) — MBl. NW. 1956 S. 2497.

An die Regierungspräsidenten,
 den Minister für Wiederaufbau
 — Außenstelle Essen —,
 die Oberfinanzdirektionen
 Düsseldorf, Köln und Münster.

Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen — Landesbedienstetenwohnungsbaubestimmungen (LBWB) —

Inhaltsübersicht

A. Allgemeine Grundsätze

1. Zweck der Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete	1784
2. Förderungsmaßnahmen	1784
3. Begriffsbestimmungen	1785
4. Förderungsberechtigter Personenkreis	1785

B. Förderungsgrundsätze

I. Gewährung nachstelliger Darlehen

5. Anwendung der WFB 1957	1785
6. Einsatz der Mittel	1786
7. Voraussetzungen für die Gewährung von nachstelligen Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln für Familienheime und Eigentumswohnungen	1786
8. Zulässige Miete und Belastung	1786
9. Höhe des der nachstelligen Finanzierung dienenden Darlehens	1787
10. Förderung von Bauherrenwohnungen	1787
11. Darlehnsbedingungen	1788
12. Vorzeitige Rückzahlung des Darlehens	1788

II. Gewährung persönlicher Darlehen

13. Gewährung persönlicher Darlehen	1789
14. Darlehnsbedingungen	1789

C. Bewilligungsverfahren

15. Antragstellung und Verfahren bei Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen für Bedienstete der Gruppen I und II und bei der Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen für Bedienstete der Gruppe II	1789
16. Antragstellung und Verfahren bei Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen für Bedienstete der Gruppe I	1790
17. Antragstellung und Verfahren bei persönlichen Darlehen	1790
18. Wohnungsfürsorgebehörden	1791
19. Rangverhältnis	1791

D. Wohnungsverwaltung

20. Nutzung der Landesbedienstetenwohnungen	1791
21. Grundsätze für die Vergabe der Wohnungen	1792
22. Vergabeverfahren	1792
23. Abschluß des Miet-/Nutzungsvertrages	1793
24. Kündigung auf Verlangen der Wohnungsfürsorgebehörde	1793
25. Anzeigepflicht der Beschäftigungsbehörde und der Mieter	1794

E. Übergangs- und Schlußbestimmungen

26. Ausnahmegenehmigungen	1794
27. Vordrucke	1794
28. Anwendung dieser Bestimmungen	1794
29. Anwendung bisheriger Bestimmungen	1795

A. Allgemeine Grundsätze

1. Zweck der Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete

- (1) Durch die Förderung der Schaffung von Wohnraum soll Bediensteten des Landes, deren Beschäftigung im Landesdienst auf die Dauer erwartet werden kann, die Beschaffung familiengerechten Wohnraums am Beschäftigungsstandort oder in zumutbarer Entfernung von diesem erleichtert werden.
- (2) Bei der Zuteilung von Miet- oder Genossenschaftswohnungen sind die Vergabegrundsätze der Nr. 21 zu beachten. Familienheime oder Eigentumswohnungen können jedoch auch für Antragsteller oder Bewerber gefördert werden, bei denen die Voraussetzungen der Nr. 21 Abs. 1 und 2 nicht vorliegen, insbesondere, wenn sie eine Wohnung freimachen, die einem wohnungssuchenden Landesbediensteten zur Verfügung gestellt wird.
- (3) Dienstwohnungen dürfen nicht mit öffentlichen Mitteln i. S. d. § 6 Abs. 1 II. WoBauG oder mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert werden.

2. Förderungsmethoden

- Der Landesbedienstetenwohnungsbau wird gefördert
- a) durch Gewährung nachstelliger Darlehen und Zu schüsse zur Neuschaffung von Wohnraum (§ 2 Abs.

1 II. WoBauG, Nrn. 1 und 2 WFB 1957) an Bauherren aus öffentlichen Mitteln i. S. d. § 6 Abs. 1 II. WoBauG und aus Wohnungsfürsorgemitteln oder ausschließlich aus Wohnungsfürsorgemitteln i. S. d. § 6 Abs. 2 Buchst. c) II. WoBauG (Nrn. 5 bis 12),

b) durch Gewährung persönlicher Darlehen an Landesbedienstete (Nrn. 13 u. 14).

3. Begriffsbestimmungen

- (1) „Bewilligungsbehörden“ im Sinne dieser Bestimmungen sind die in-Nr. 68 WFB 1957 bezeichneten Stellen.
- (2) „Wohnungsfürsorgebehörden“ im Sinne dieser Bestimmungen sind die in Nr. 18 dieser Bestimmungen bezeichneten Stellen.
- (3) „Wohnungsfürsorgemittel“ im Sinne dieser Bestimmungen sind die im Landeshaushalt mit der Zweckbestimmung „zur Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete“ gesondert ausgewiesenen Mittel. Sie sind keine öffentlichen Mittel im Sinne des Zweiten Wohnungsbauugesetzes [§ 6 Abs. 2 Buchst. c) II. WoBauG]. Die ausschließlich damit geförderten Wohnungen unterliegen daher nicht den Vorschriften über den „öffentliche geförderten sozialen Wohnungsbau“ (vgl. Teil III des II. WoBauG) und über die Wohnraumbewirtschaftung (vgl. § 3 WBewG.).
- (4) „Allgemeine öffentliche Mittel“ im Sinne dieser Bestimmungen sind die den Bewilligungsbehörden zur Förderung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau bereitgestellten Mittel.
- (5) „Zugewiesene öffentliche Mittel“ im Sinne dieser Bestimmungen sind die den Wohnungsfürsorgebehörden zum Einsatz nach diesen Bestimmungen gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG zweckgebunden bereitgestellten öffentlichen Mittel.

4. Förderungsberechtigter Personenkreis

- (1) Landesbedienstete im Sinne dieser Bestimmungen sind
 - a) öffentliche Bedienstete, deren alleiniger Dienstherr das Land Nordrhein-Westfalen ist,
 - b) Lehrkräfte und sonstige Bedienstete an öffentlichen Volks-, Hilfs- und Realschulen.
- (2) Zum begünstigten Personenkreis zählen auch Bedienstete solcher öffentlicher Dienstherren, mit denen das Land Nordrhein-Westfalen eine Gegenseitigkeitsvereinbarung über die Nutzung der für öffentliche Bedienstete zweckgebundenen Wohnungen abgeschlossen hat, im Rahmen der Bestimmungen der Gegenseitigkeitsvereinbarung.
- (3) Beamte im Ruhestand dürfen — unbeschadet der Nr. 20 Abs. 1 — in die Wohnungsfürsorge nur einzogen werden, wenn durch ihre anderweitige Unterbringung eine Wohnung frei wird, die einem Landesbediensteten zur Verfügung steht und an deren Besetzung mit einem Landesbediensteten ein dienstliches Interesse besteht. Satz 1 gilt entsprechend für Angestellte und Arbeiter.
- (4) Entsprechend der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Landesbediensteten sind folgende Gruppen zu unterscheiden:

Gruppe I: Landesbedienstete, deren Einkommen die Jahresarbeitsverdienstgrenze des § 25 II. WoBauG (Nr. 3 Abs. 1 WFB 1957) nicht übersteigt,

Gruppe II: Landesbedienstete, deren Einkommen die Jahresarbeitsverdienstgrenze des § 25 II. WoBauG (Nr. 3 Abs. 1 WFB 1957) übersteigt.

B. Förderungsgrundsätze

I. Gewährung nachstelliger Darlehen

5. Anwendung der WFB 1957

- (1) Wenn bei der Förderung von Wohnraum öffentliche Mittel eingesetzt werden, sind die Bestimmungen des Teils III des II. WoBauG und der darauf beruhenden WFB 1957 — mit Ausnahme der Nrn. 54 und 63 WFB 1957 — anzuwenden, soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist.
- (2) Wenn bei der Förderung von Wohnraum ausschließlich Wohnungsfürsorgemittel eingesetzt wer-

den, sind die Bestimmungen der WFB 1957 — mit Ausnahme der Nrn. 3, 6, 12, 14, 15, 16, 40 Abs. 1, 2 und 4, 41 — Abs. 4, 45 bis 51, 54, 63 und 83 bis 86 WFB 1957 — sinngemäß anzuwenden, soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist.

Bei Wohnraum, der nach Satz 1 gefördert wird, darf die Wohnfläche jedoch die für den steuerbegünstigten Wohnungsbau bestimmten Grenzen (§ 82 II. WoBauG) nicht übersteigen.

6. Einsatz der Mittel

- (1) Für die Förderung von Wohnraum für Bedienstete der Gruppe I sind einzusetzen:
 - a) zur Errichtung von Familienheimen und Eigentumswohnungen allgemeine öffentliche Mittel (soweit zulässig auch Familienzusatzdarlehen, Eigenkapitalbeihilfen und Zuschüsse) und Wohnungsfürsorgemittel,
 - b) zur Errichtung von Miet- und Genossenschaftswohnungen zugewiesene öffentliche Mittel und Wohnungsfürsorgemittel.
- (2) Für die Förderung von Wohnraum für Bedienstete der Gruppe II sind ausschließlich Wohnungsfürsorgemittel einzusetzen.

7. Voraussetzungen für die Gewährung von nachstelligen Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln für Familienheime und Eigentumswohnungen

- (1) Für die Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen kann ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln gewährt werden, wenn
 - a) der Antragsteller (Bewerber) mindestens 10 Jahre im öffentlichen Dienst (einschließlich Wehrdienst), davon mindestens drei Jahre im Dienst des Landes Nordrhein-Westfalen, tätig war und
 - b) die Beschäftigungsbehörde — bei Anträgen von Behördenleitern oder deren Stellvertretern die Aufsichtsbehörde — bescheinigt, daß der Antragsteller (Bewerber) mindestens 10 Jahre im öffentlichen Dienst (einschließlich Wehrdienst), davon mindestens drei Jahre im Dienst des Landes, tätig war, daß dienstliche Interessen der Förderung nicht entgegenstehen und daß ein dienstliches Interesse am Verbleib des Bediensteten am Dienstort besteht, sowie eine Stellungnahme zu der Frage abgibt, ob auch nach den persönlichen Verhältnissen des Antragstellers zu erwarten ist, daß er endgültig am Dienstort verbleiben wird,
 - c) der Antragsteller verheiratet ist oder auf Grund der besoldungs- oder tarifrechtlichen Vorschriften den vollen Wohnungsgeldzuschuß für Verheiratete erhält,
 - d) bei Anträgen von Bediensteten der Gruppe II ferner — unbeschadet der Nr. 32 WFB 1957 — eine echte Eigenleistung in Höhe von mindestens 5 v. H. der Gesamtkosten erbracht wird.
- (2) Die Wohnungsfürsorgebehörde kann im Einvernehmen mit der Beschäftigungsbehörde Ausnahmen von Abs. 1 Buchst. a) bis zu fünf bzw. zwei Jahren zulassen.
- (3) Bei der Förderung von Familienheimen oder Eigentumswohnungen sind Familien mit Kindern bevorzugt zu berücksichtigen.

8. Zulässige Miete und Belastung

- (1) Bei Förderung von Wohnraum für Bedienstete der Gruppe I gilt Nr. 16 WFB 1957 mit der Maßgabe, daß Bauvorhaben auch gefördert werden dürfen, wenn die Durchschnittsmiete oder Belastung die in Nr. 16 Abs. 2 WFB 1957 bezeichneten Sätze in der Regel um nicht mehr als 15 v. H. überschreitet, sofern
 - a) der Wohnwert der höheren Miete oder Belastung entspricht und
 - b) die Wohnungen für solche Bedienstete der Gruppe I bestimmt sind, deren Wohnungsgeld nach Tarifklasse III berechnet wird.
- (2) Für Bedienstete der Gruppe II sollen in der Regel nur Bauvorhaben gefördert werden, bei denen die Durchschnittsmiete oder Belastung nicht unter 1,60 DM je qm Wohnfläche liegt. Ein Darlehen aus

Wohnungsfürsorgemitteln darf nur gewährt werden, wenn der Bauherr sich verpflichtet, höchstens die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) zu vereinbaren und sich damit einverstanden erklärt, daß die Einzelmieten entsprechend § 72 II. WoBauG auf der Grundlage der von der Wohnungsfürsorgebehörde nach Maßgabe der Nr. 17 WFB 1957 genehmigten Durchschnittsmieten errechnet werden.

9. Höhe des der nachstelligen Finanzierung dienenden Darlehens

- (1) Bei Förderung von Wohnraum für Bedienstete der Gruppe I kann gewährt werden
 - a) für Familienheime und Eigentumswohnungen ein Darlehen aus allgemeinen öffentlichen Mitteln bis zu der gemäß Nr. 39 WFB 1957 zulässigen Höhe und ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 70,— DM je qm Wohnfläche,
 - b) für Miet- und Genossenschaftswohnungen ein Darlehen aus zugewiesenen öffentlichen Mitteln bis zu der gemäß Nr. 39 WFB 1957 zulässigen Höhe und ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 20 v. H. der Gesamtkosten.
- (2) Bei Förderung von Wohnraum für Bedienstete der Gruppe II kann gewährt werden
 - a) für Familienheime und Eigentumswohnungen ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 15 000,— DM. Zusätzlich kann ein Betrag von je 1 500,— DM für das dritte und jedes weitere Kind — bei Schwerbeschädigten und Kriegerwitwen für das zweite und jedes weitere Kind — gewährt werden, wenn die in Nr. 40 Abs. 3 WFB 1957 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen. Das Darlehen darf jedoch 85 v. H. des gemäß Abs. 1 Buchst. a) zulässigen Gesamtbetrages nicht übersteigen,
 - b) für Einlieger- oder zweite Wohnungen in Familienheimen ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe des gem. Abs. 1 Buchst. a) zulässigen Gesamtbetrages, wenn die Wohnung für einen Bediensteten der Gruppe I bestimmt ist, oder bis zu 85 v. H. dieses Betrages, wenn die Wohnung für einen Bediensteten der Gruppe II bestimmt ist,
 - c) für Miet- oder Genossenschaftswohnungen ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 85 v. H. des gem. Abs. 1 Buchst. b) zulässigen Gesamtbetrages.

10. Förderung von Bauherrenwohnungen

- (1) Gehört ein Bauherr, der Mietwohnungen für Landesbedienstete errichtet und eine Wohnung in seinem Bauvorhaben für sich beansprucht, nicht zu dem in Nr. 4 bezeichneten Personenkreis, so soll die von ihm beanspruchte Wohnung grundsätzlich aus allgemeinen öffentlichen Mitteln gefördert werden, wenn dies gem. den WFB 1957 (vgl. insbesondere auch Nr. 3 WFB 1957) zulässig ist. Die Förderung der Bauherrenwohnung kann aus zugewiesenen öffentlichen Mitteln erfolgen, wenn die Gewährung eines Darlehens aus allgemeinen öffentlichen Mitteln in angemessener Zeit nicht zu erreichen ist. Wohnungsfürsorgemittel dürfen für eine solche Wohnung nur eingesetzt werden, wenn
 - a) der Einsatz öffentlicher Mittel nicht zulässig ist, weil die Voraussetzungen der Nr. 3 WFB 1957 nicht erfüllt sind,
 - b) neben der für den Bauherrn bestimmten Wohnung mindestens drei Wohnungen für Landesbedienstete errichtet werden und
 - c) ein anderer Bauherr nicht zu finden ist, der in absehbarer Zeit ein Bauvorhaben durchführen will, das für den vorgesehenen Personenkreis geeignet ist.
- (2) Das für eine Bauherrenwohnung gewährte Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln darf den gem. Nr. 39 WFB 1957 zulässigen Betrag nicht übersteigen.

11. Darlehnsbedingungen

Die in Nrn. 41 bis 44 WFB 1957 bezeichneten Darlehnsbedingungen gelten mit folgenden Abweichungen und Ergänzungen auch für das aus Wohnungsfürsorgemitteln gewährte Darlehen:

- a) Der Bauherr hat sich zu verpflichten, mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte Wohnungen nur Personen zu überlassen, die zu dem in Nr. 4 bezeichneten Personenkreis gehören, mit der Maßgabe, daß die Wohnungsfürsorgebehörde auf die Dauer von 20 Jahren seit dem Tage der Eintragung der zur Sicherung dieses Besetzungsrechts zu bestellenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes das Recht hat, die Personen zu bestimmen, denen die Wohnungen zu überlassen sind.
- b) Abweichend von Nr. 41 Abs. 1 WFB 1957 ist das der nachstelligen Finanzierung von Familienheimen dienende Wohnungsfürsoredarlehen mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen. Die zu vereinbarenden Zinsen werden aber in entsprechender Anwendung der Nr. 41 Abs. 2 WFB 1957 in den ersten 30 Jahren der Laufzeit des Darlehens nicht erhoben, sofern nicht die Nichterhebung der Zinsen gem. Nr. 41 Abs. 2 Satz 2 WFB 1957 oder gem. nachfolgendem Buchst. c) vor Ablauf dieser Frist widerrufen wird.
- c) Die Nichterhebung der zu vereinbarenden Zinsen (Nr. 41 Abs. 2 WFB 1957) kann — ggf. für einen Teilbetrag des Darlehens — auch widerrufen werden, wenn und solange eine Wohnung während dieser Frist von Personen bewohnt wird, die nicht zu dem in Nr. 4 bezeichneten Personenkreis gehören oder aus ihm ausgeschieden sind, ohne daß die Voraussetzungen der Nr. 20 Abs. 1 Satz 2 oder 3 vorliegen.
- d) Bei Familienheimen und Eigentumswohnungen kann das Darlehen zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden — bei Familienheimen mit Einlieger — oder zweiter Wohnung ggf. nur der auf eine der geförderten Wohnungen entfallende Teilbetrag des Darlehens —, wenn der Bedienstete
 - aa) aus dem Landesdienst ausscheidet. Als Ausscheiden gilt nicht das Ausscheiden von Beamten aus dem Landesdienst wegen Eintritts in den Ruhestand. Entsprechendes gilt bei Angestellten oder Arbeitern;
 - bb) stirbt und weder Ehefrau noch Verwandte in gerader Linie vorhanden sind.

12. Vorzeitige Rückzahlung des Darlehens

- (1) Sind bei einem mit öffentlichen Mitteln und mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Bauvorhaben die gewährten Darlehen vor oder nach Bezugsfertigstellung aller geförderten Wohnungen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig in voller Höhe zurückgezahlt worden, so ist auf Antrag die Zweckbindung der Wohnungen für Landesbedienstete aufzuheben, auf das Besetzungsrecht zu verzichten und die Löschungsbewilligung für die zur Sicherung des Besetzungsrechtes bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu erteilen, wenn die gem. Nr. 84 WFB 1957 zuständige Stelle die Wohnungen von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen gemäß Nr. 83 bis 86 WFB 1957 freigestellt hat. Bei Familienheimen ist — insoweit abweichend von Satz 1 — die Zweckbindung für eine der geförderten Wohnungen aufzuheben und für diese Wohnung auf das Besetzungsrecht zu verzichten, wenn der auf diese eine der geförderten Wohnungen entfallende Teilbetrag des Darlehens aus öffentlichen Mitteln und aus Wohnungsfürsorgemitteln vorzeitig zurückgezahlt worden ist.
- (2) Ist bei einem ausschließlich mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Bauvorhaben das gewährte Darlehen vor oder nach Bezugsfertigstellung aller geförderten Wohnungen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig in voller Höhe zurückgezahlt worden, so gilt Absatz 1 entsprechend. Der Bauherr hat sich im Darlehnsvertrag zu verpflichten, bei vor der Aufhebung begründeten Miet- oder Nutzungsverhältnissen keine höhere Miete als die im Miet-

vertrag vereinbarte tatsächlich zu zahlende Miete zu erheben, solange der Mieter zu dem in Nr. 4 bezeichneten Personenkreis gehört.

- (3) Entsprechend der in Nr. 86 Satz 2 WFB 1957 für aus öffentlichen Mitteln gewährte Darlehen getroffenen Regelung ist auch das aus Wohnungsfürsorgemitteln gewährte Darlehen in Höhe von 8 v. H. jährlich vom Tage der Auszahlung des Darlehens oder der einzelnen Raten dieses Darlehens an zu verzinsen, wenn das Darlehen oder einzelne bereits ausgezahlte Raten dieses Darlehens vor der Bezugsfertigstellung der Wohnungen zurückgezahlt werden sind.
- (4) Nr. 87 WFB 1957 ist auf Darlehen, die aus Wohnungsfürsorgedarlehen gewährt worden sind, nicht anzuwenden.

II. Gewährung persönlicher Darlehen

13. Gewährung persönlicher Darlehen

- (1) Landesbediensteten kann ein persönliches Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 7 000,— DM gewährt werden
 - a) zur Erlangung angemessenen Wohnraums an Stelle der Förderung des Wohnraumes durch ein nachstelliges Darlehen aus zugewiesenen öffentlichen Mitteln und/oder aus Wohnungsfürsorgemitteln, und zwar auch dann, wenn der Wohnraum nicht neugeschaffen wird,
 - b) zur Einzahlung auf einen Bausparvertrag, sofern dieser zur Finanzierung von angemessenem Wohnraum für den Darlehnsnehmer verwendet werden soll, durch die Einzahlung des persönlichen Darlehens zuteilungsreif wird und die Bausparkasse sich verpflichtet, unverzüglich — spätestens innerhalb von 6 Monaten — die Bausparsumme oder einen entsprechenden Zwischenkredit zuzuteilen. Bei Bewährung eines nachstelligen Darlehens aus zugewiesenen öffentlichen Mitteln und/oder aus Wohnungsfürsorgemitteln für den mit Hilfe des Bausparvertrages zu schaffenden Wohnraum ist der als persönliches Darlehen gewährte Betrag auf das nachstellige Darlehen anzurechnen.
- (2) Die Bestimmungen der WFB 1957 sind nicht anzuwenden.

14. Darlehnsbedingungen

- (1) Das persönliche Darlehen ist unverzinslich und innerhalb von 5 Jahren, beginnend am 1. 1. des auf die Auszahlung folgenden Kalenderjahres in gleichbleibenden monatlichen Raten zu tilgen. Die Tilgungsfrist kann auf Antrag bis zu einer Dauer von 10 Jahren verlängert werden, wenn die Tilgung gemäß Satz 1 eine unzumutbare Belastung ergeben würde.
- (2) Das Darlehen kann nur aus den Gründen des Darlehnsvertrages gekündigt werden. Bei schuldhaften Verstößen gegen die Bestimmungen des Darlehnsvertrages sowie bei Ausscheiden aus dem Landesdienst, soweit dieses nicht aus den in Nr. 20 Abs. 1 Satz 2 oder 3 bezeichneten Gründen erfolgt, können unbeschadet des Rechts zur fristlosen Kündigung Zinsen bis zur Höhe von 8 v. H. des jeweiligen Restbetrages gefordert werden.

C. Bewilligungsverfahren

15. Antragstellung und Verfahren bei Förderung von Miet- oder Genossenschaftswohnungen für Bedienstete der Gruppen I und II und bei der Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen für Bedienstete der Gruppe II

- (1) Abweichend von Nrn. 66 und 67 WFB 1957 sind Anträge auf Bewilligung von Darlehen für Miet- oder Genossenschaftswohnungen für Bedienstete der Gruppen I und II und Anträge auf Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen für Bedienstete der Gruppe II unter Verwendung des vorgeschriebenen Vordrucks bei der zuständigen Wohnungsfürsorgebehörde (Nr. 18) einzureichen. Beizufügen ist eine Erklärung der zuständigen

Bauaufsichtsbehörde darüber, ob grundsätzliche Bedenken gegen das Bauvorhaben bestehen und welche Änderungen und Ergänzungen in bauaufsichtlicher Hinsicht für erforderlich gehalten werden.

- (2) Soll die Bauherrenwohnung aus allgemeinen öffentlichen Mitteln gefördert werden, so ist bei Vorlage des Antrages eine Erklärung der zuständigen Bewilligungsbehörde beizufügen, daß das Darlehen aus allgemeinen öffentlichen Mitteln für diese Wohnung nach Bewilligung des Darlehens aus zugewiesenen öffentlichen Mitteln und/oder aus Wohnungsfürsorgemitteln in der vorgesehenen Höhe gewährt wird. Entsprechend ist zu verfahren, wenn in einem Bauvorhaben neben Landesbedienstetenwohnungen auch sonstige öffentlich geförderte Wohnungen i. S. d. § 5 Abs. 1 II. WoBauG errichtet werden sollen.

- (3) Bei der Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen für Bedienstete der Gruppe II hat die Wohnungsfürsorgebehörde die Stellungnahme der Beschäftigungsbehörde gem. Nr. 7 herbeizuführen. Bei der Förderung solchen Wohnraumes sind die Nrn. 80 und 81 WFB 1957 nicht anzuwenden.

16. Antragstellung und Verfahren bei Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen für Bedienstete der Gruppe I

- (1) Anträge auf Gewährung von Darlehen zur Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen für Bedienstete der Gruppe I sind gem. Nr. 66 ff. WFB 1957 bei der zuständigen Bewilligungsbehörde einzureichen.
- (2) Wird neben einem Darlehen aus allgemeinen öffentlichen Mitteln auch ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln beantragt, hat die zuständige Bewilligungsbehörde der zuständigen Wohnungsfürsorgebehörde eine Ausfertigung des Antrages ohne Anlagen zu übersenden. Die Wohnungsfürsorgebehörde erteilt dem Antragsteller und der Bewilligungsbehörde nach Herbeiführung der Stellungnahme der Beschäftigungsbehörde gemäß Nr. 7 einen befristeten Vorbescheid, wenn ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln gewährt werden soll.
- (3) Ist ein Vorbescheid über die Gewährung eines Darlehens aus Wohnungsfürsorgemitteln erteilt, ist der Wohnungsfürsorgebehörde eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides über die allgemeinen öffentlichen Mittel zu übersenden; diese erteilt ihrerseits unverzüglich einen Bewilligungsbescheid und übersendet eine Ausfertigung der Bewilligungsbehörde.
- (4) Das Wohnungsfürsorgedarlehen ist abweichend von Nr. 18 Abs. 2 Buchst. b) an den Bauherrn (Betreuer) in einer Summe auszuzahlen, wenn der Wohnungsfürsorgebehörde die Voraussetzungen der Nr. 77 Abs. 1 Buchst. b) WFB 1957 nachgewiesen sind.
- (5) Gebrauchsabnahmeschein und Schlußabrechnungsanzeige sind lediglich der Bewilligungsbehörde vorzulegen; diese hat der Wohnungsfürsorgebehörde den Tag des Bezuges der geförderten Wohnungen mitzuteilen.

17. Antragstellung und Verfahren bei persönlichen Darlehen

- (1) Anträge auf Gewährung eines persönlichen Darlehens sind unter Verwendung des vorgeschriebenen Vordrucks nebst den darin aufgeführten Anlagen mit einer Stellungnahme der Beschäftigungsbehörde über die Voraussetzungen der Nr. 1 der Wohnungsfürsorgebehörde einzureichen. In dieser Stellungnahme sind die der Beschäftigungsbehörde bekannten Tatsachen, die gegen die Gewährung eines Darlehens sprechen, mitzuteilen.
- (2) An Stelle der Ausstellung eines förmlichen Bewilligungsbescheides wird der Antrag, falls ihm stattgegeben werden soll, durch den Abschluß des Darlehnsvertrages nach vorgeschriebenem Muster beschieden.

- (3) Das Darlehen ist an den Antragsteller grundsätzlich nach Bezug des geförderten Wohnraumes auszuzahlen. Eine frühere Auszahlung ist zulässig, wenn sie notwendig erscheint und eine zweckentsprechende Verwendung des Darlehens erwartet werden kann.
- (4) Nach Auszahlung des Darlehens übersendet die Wohnungsfürsorgebehörde unter Benachrichtigung der Beschäftigungsbehörde der lohn- oder gehaltszahlenden Stelle eine Ausfertigung des Darlehnsvertrages mit dem Ersuchen, die Tilgungsraten an sie abzuführen.
- (5) Die Wohnungsfürsorgebehörde hat die zweckentsprechende Verwendung des Darlehens ggf. im Benehmen mit der Beschäftigungsbehörde zu überwachen.

18. Wohnungsfürsorgebehörden

- (1) Wohnungsfürsorgebehörden sind
- die Oberfinanzdirektionen für die Angehörigen der Finanzverwaltung,
 - die Außenstelle des Ministers für Wiederaufbau in Essen für die übrigen Landesbediensteten im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk mit Ausnahme der Lehrkräfte und sonstigen Bediensteten an öffentlichen Volks-, Hilfs- und Realschulen sowie der Polizeibediensteten,
 - die Regierungspräsidenten für die übrigen Landesbediensteten ihres Bezirks, im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk auch für Lehrkräfte und sonstige Bedienstete an öffentlichen Volks-, Hilfs- und Realschulen sowie für die Polizeibediensteten.
- (2) Die Wohnungsfürsorgebehörden haben die Aufgabe,
- bis auf weiteres nach näherer Maßgabe der Nr. 69 Abs. 1, Abs. 4 bis 6 und Abs. 8 sowie der Nrn. 70 bis 72 WFB 1957 Darlehen zur Förderung des Landesbedienstetenwohnungsbau zu bewilligen, soweit nicht nach diesen Bestimmungen die Zuständigkeit der Bewilligungsbehörden (Nr. 68 WFB 1957) gegeben ist (vgl. Nrn. 6, 9, 10 und 16),
 - bis auf weiteres nach näherer Maßgabe der Nrn. 75 bis 79 WFB 1957 und dieser Bestimmungen die von ihr gewährten Darlehen unbeschadet der Nr. 16 Abs. 4 auszuzahlen und zu verwalten, sowie
 - die Nutzung der Landesbedienstetenwohnungen zu überwachen und das Besetzungsrecht auszuüben.

- (3) Die Wohnungsfürsorgebehörde entscheidet — unbeschadet der Nr. 17 Abs. 2 — über den Darlehnsantrag durch einen Bewilligungsbescheid nach vorgeschriebenem Muster. Die nach diesen Bestimmungen geförderten Wohnungen sind im Bewilligungsbescheid Personen vorzubehalten, die zu dem in Nr. 4 bezeichneten Personenkreis gehören (vgl. § 76 Abs. 4 II. WoBauG). Der Darlehnsvertrag ist nach vorgeschriebenem Muster abzuschließen und die Sicherung des Darlehens und des Besetzungsrechts nach vorgeschriebenem Muster herbeizuführen.

19. Rangverhältnis

Werden für ein Bauvorhaben Darlehen sowohl durch eine Wohnungsfürsorgebehörde als auch durch eine Bewilligungsbehörde des Landes gewährt, bestimmt sich der grundbuchliche Rang dieser Darlehen untereinander lediglich nach der zeitlichen Reihenfolge der Eintragung.

D. Wohnungsverwaltung

20. Nutzung der Landesbedienstetenwohnungen

- (1) Wohnungen, die nach diesen Bestimmungen gefördert worden sind, dürfen grundsätzlich nur von Landesbediensteten (Nr. 4) und den zu ihrer Haushaltsgemeinschaft gehörenden Personen genutzt werden. Sie sind Beamten zu belassen, die wegen Eintritts in den Ruhestand (vgl. § 49 LBG) aus dem

Landesdienst ausgeschieden sind, und Hinterbliebenen von Beamten, solange eine der hinterbliebenen Personen vom Land Versorgungsbezüge zieht. Satz 2 gilt entsprechend für Angestellte und Arbeiter, und für Hinterbliebene solcher Angestellten und Arbeiter, die im Landesdienst tätig waren.

- (2) Der Bauherr ist zu verpflichten, während der Dauer des Besetzungsrechtes der Wohnungsfürsorgebehörde jedes Freiwerden einer Wohnung mindestens 10 Wochen vor Beendigung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses anzugeben. Er ist ferner zu verpflichten, bei einer Neuvermietung nach Ablauf des Besetzungsrechtes der Wohnungsfürsorgebehörde unverzüglich anzugeben, mit welchen Personen das neue Mietverhältnis abgeschlossen wird.
- (3) Die Wohnungsfürsorgebehörde hat die vertragsgemäße Nutzung der Wohnungen zu überwachen.

21. Grundsätze für die Vergabe der Wohnungen

- (1) Bedienstete, die nicht am Beschäftigungsstandort oder in zumutbarer Entfernung von diesem wohnen oder die unzureichend untergebracht sind, sind auf Antrag bei der Vergabe von Wohnraum im Miet- oder Genossenschaftswohnungen entsprechend den dienstlichen Erfordernissen und den sozialen Dringlichkeit, unter Beachtung etwaiger Auflagen bei Bereitstellung der Mittel zu berücksichtigen.
- (2) Bei der Vergabe sind in erster Linie zu berücksichtigen Bedienstete, die
- Trennungsentschädigung oder Beschäftigungsvergütung beziehen,
 - keine eigene Wohnung am Beschäftigungsstandort oder in zumutbarer Entfernung von diesem besitzen,
 - in Notwohnungen wohnen,
 - in überbelegten Wohnungen wohnen,
 - von ihrer Familie getrennt leben.
- (3) Bei der Vergabe von Wohnraum, der neben Wohnungsfürsorgemitteln auch mit öffentlichen Mitteln gefördert werden ist, sind die Vorschriften über die Wohnraumbewirtschaftung und die hierzu erlassenen Rechtsvorschriften und Verwaltungsanordnungen zu beachten, welche für die Wohnungsböhrden, die für die Zuteilung dieser Wohnungen zuständig sind (§§ 14 und 18 Abs. 2 WBewG), gelten (vgl. insbesondere §§ 76, 78, 79, 80 und 81 II. WoBauG, §§ 10 Abs. 2, 14 Abs. 2 Satz 2 WBewG, §§ 6 und 8 LWG).
- Der Bauherr hat sich im Darlehnsvertrag zu verpflichten, bei der zuständigen Wohnungsböhrde die Benutzungsgenehmigung nur für Personen zu beantragen, an die der Wohnraum durch die Wohnungsfürsorgebehörde vergeben worden ist. Er kann die Wohnungsfürsorgebehörde oder die Beschäftigungsbehörde bevollmächtigen, für ihn die Benutzungsgenehmigung bei der Wohnungsböhrde für die Personen zu beantragen, an die die geförderten Wohnungen von der Wohnungsfürsorgebehörde vergeben sind oder vergeben werden.
- (4) Bei der Vergabe von Wohnungen, die ausschließlich mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert werden sind, sind die in Absatz 3 bezeichneten für bewirtschafteten Wohnraum geltenden Zuteilungsmaßstäbe sinngemäß zu beachten. An Bedienstete der Gruppe II kann daher Wohnraum mit einer Wohnfläche bis zu den für den steuerbegünstigten Wohnungsbau bestimmten Grenzen (§ 82 II. WoBauG, — vgl. RdErl. v. 27. 9. 1956 — betr. Steuerbegünstigter Wohnungsbau —; hier: Regelung des Anerkennungs- und Bescheinigungsverfahrens — MBl. NW. S. 2069) vergeben werden.

22. Vergabeverfahren

- (1) Die Wohnungsfürsorgebehörde benennt während der Dauer des Besetzungsrechts im Benehmen mit der Beschäftigungsbehörde bei jeder Besetzung von Miet- oder Genossenschaftswohnungen sowie bei der Besetzung von Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen, die zum

Zwecke der Übertragung auf nicht von vornherein bestimmte Bewerber errichtet werden, dem Bauherrn den künftigen Bewohner; sie ist an den Vorschlag der Beschäftigungsbehörde nicht gebunden. Die Beschäftigungsbehörde soll dem Bediensteten vor Einreichung des Vorschlages Gelegenheit zur Äußerung geben.

- (2) Für Einlieger- oder zweite Wohnungen in Familienheimen gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, daß dem Eigentümer (Bewerber) ein Vorschlagsrecht aus dem Kreis der wohnungssuchenden Landesbediensteten zusteht. Das Vorschlagsrecht erlischt, wenn der Berechtigte es nicht bis spätestens 10 Wochen vor dem voraussichtlichen Bezugstermin ausgeübt hat. Satz 1 und 2 gelten entsprechend, wenn die Hauptwohnung in einem Familienheim oder eine Eigentumswohnung vermietet oder sonst zur Nutzung überlassen werden soll.
- (3) Hat der Bauherr der Wohnungsfürsorgebehörde das Freiwerden einer Wohnung fristgemäß (Nr. 20 Abs. 2) angezeigt, diese aber einen Bewohner nicht bis spätestens 2 Wochen vor Ablauf des Mietverhältnisses benannt, so kann der Bauherr für diesen Fall die Wohnung ohne Rücksicht auf das Besetzungsrecht des Landes an Personen, die zu dem in Nr. 4 bezeichneten Personenkreis gehören, zu Wohnzwecken vermieten.
- (4) Die Benennung des Bewohners erfolgt durch besonderen Bescheid an den Bauherrn und den als Bewohner vorgesehenen Landesbediensteten unter Benachrichtigung der Beschäftigungsbehörde. Der Benennungsbescheid muß folgende Angaben und Auflagen enthalten:

- a) Lage der Wohnung,
- b) Größe der Wohnung (Zimmerzahl und Wohnfläche),
- c) Höhe der/des — ggf. vorläufigen — Miete / Nutzungsentgelts und etwa zugelassener Umlagen, Vergütungen und Zuschläge,
- d) Zahl der für die Wohnung bestimmten Personen,
- e) Angaben über besondere Ausstattungsmerkmale (z. B. Zentralheizung, Einbauküchen),
- f) Verpflichtung des benannten Wohnungssuchenden zum Abschluß und zur Vorlage des vorgeschriebenen Miet-/Nutzungsvertrages (Nr. 23) sowie zur Anzeige gemäß Nr. 25 Abs. 2.

23. Abschluß des Miet-/Nutzungsvertrages

- (1) Der Bauherr ist im Darlehnsvertrag zu verpflichten, den Miet- oder Nutzungsvertrag nach dem vorgeschriebenen Muster abzuschließen. Die Mietparteien sind zu verpflichten, den abgeschlossenen Vertrag spätestens 6 Wochen nach Bezug der Wohnung der Wohnungsfürsorgebehörde zur Kenntnis vorzulegen.
- (2) Der Bauherr ist zu verpflichten, den Miet- oder Nutzungsvertrag nur nach schriftlicher Zustimmung der Wohnungsfürsorgebehörde aufzulösen (Kündigung, Mietaufhebungsklage), es sei denn, daß die Auflösung wegen erheblicher Belästigung im Sinne des § 2 MSchG oder wegen Mietrückstandes (§ 3 MSchG) begeht wird.
- (3) Abs. 1 und 2 gelten entsprechend bei Abschluß der für Kaufeigenheime, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen vorgeschriebenen Vertragsmuster (Muster 11 und 12 WFB 1957).

24. Kündigung auf Verlangen der Wohnungsfürsorgebehörde

Der Bauherr ist im Darlehnsvertrag zu verpflichten, das Miet- oder Nutzungsverhältnis auf Verlangen der Wohnungsfürsorgebehörde zum nächsten Termin zu kündigen und die zu einer alsbaldigen Räumung erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Dementsprechend ist der Bauherr ferner zu verpflichten, im Miet- oder Nutzungsvertrag das Recht zur Kündigung des Vertrages zu vereinbaren für den Fall, daß der Mieter aus dem Landesdienst aus anderen als den in Nr. 20 Abs. 1 Satz 2 und 3 bezeichneten Gründen ausscheidet oder daß er versetzt wird und am neuen Dienstort oder in zumutbarer Entfernung eine Wohnung erhalten hat.

25. Anzeigepflicht der Beschäftigungsbehörde und der Mieter

- (1) Die Beschäftigungsbehörde hat der Wohnungsfürsorgebehörde unverzüglich alle ihr bekannten Tatsachen bezüglich ihrer in Landesbedienstetenwohnungen eingewiesenen Bediensteten mitzuteilen, die die Wohnungsfürsorgebehörde zu Maßnahmen nach diesen Bestimmungen verpflichten.
- (2) Bewohner einer Landesbedienstetenwohnung sind zu verpflichten, (vgl. Nr. 22 Abs. 4 Buchst. f), der Wohnungsfürsorgebehörde unverzüglich ihr Ausscheiden aus dem Landesdienst, ihre Versetzung oder die Tatsache einer dauernden Nutzung der Wohnung mit einer geringeren Personenzahl, als in der Benennungsverfügung angegeben, anzugeben.

E. Übergangs- und Schlußbestimmungen

26. Ausnahmegenehmigungen

Abweichungen von zwingenden Vorschriften dieser Bestimmungen bedürfen der vorherigen Genehmigung des Ministers für Wiederaufbau.

27. Vordrucke

Die in diesen Bestimmungen vorgeschriebenen Vordrucke und Vertragsmuster, nämlich

- Muster 1a bis f LBWB —
Antrag (nachteiliges Darlehen),
 - Muster 2a LBWB —
Bewilligungsbescheid für Familienheime und Eigentumswohnungen (Wohnungsfürsorgemittel zusätzlich zu allgemeinen öffentlichen Mitteln),
 - Muster 2b LBWB —
Bewilligungsbescheid für Familienheime und Eigentumswohnungen (ausschließlich Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln),
 - Muster 2c LBWB —
Bewilligungsbescheid für Miet- oder Genossenschaftswohnungen,
 - Muster 3a LBWB —
Darlehnsvertrag für Familienheime und Eigentumswohnungen (Wohnungsfürsorgemittel zusätzlich zu allgemeinen öffentlichen Mitteln),
 - Muster 3b LBWB —
Darlehnsvertrag für Familienheime und Eigentumswohnungen (ausschließlich Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln),
 - Muster 3c LBWB —
Darlehnsvertrag für Miet- oder Genossenschaftswohnungen,
 - Muster 4 LBWB —
Urkunde über die Bestellung einer Hypothek und einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit,
 - Muster 5 LBWB —
Antrag (persönliches Darlehen),
 - Muster 6 LBWB —
Darlehnsvertrag (persönliches Darlehen),
 - Muster 7a LBWB —
Mietvertrag (gemeinnützige Wohnungsunternehmen),
 - Muster 7b LBWB —
Nutzungsvertrag (gemeinnützige Wohnungsunternehmen),
 - Muster 7c LBWB —
Mietvertrag (sonstige Bauherren)
- sind Bestandteil dieser Bestimmungen.

28. Anwendung dieser Bestimmungen

- (1) Diese Bestimmungen finden auf alle Darlehnsanträge Anwendung, über die seit dem Tage der Veröffentlichung dieser Bestimmungen im Ministerialblatt des Landes Nordrhein-Westfalen (Inkrafttreten) erstmalig durch Erteilung eines Bewilligungsbescheides entschieden werden soll.
- (2) Die Wohnungsfürsorgebehörden sollen die Bearbeitung der Anträge auf Grund der früher eingebrachten Formblätter und Unterlagen vornehmen, soweit dies möglich und einer beschleunigten Durchführung des Bewilligungsverfahrens dienlich ist.

- (3) Die vorstehenden Absätze 1 und 2 gelten auch dann, wenn ein Wohnungsfürsorgedarlehen aus Mitteln bewilligt werden soll, die vor dem Tage des Inkrafttretens dieser Bestimmungen bereitgestellt worden sind.
- (4) Die Abschnitte A und D dieser Bestimmungen sind sinngemäß für Wohnungen anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmungen mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind, soweit die Verträge (vgl. insbesondere Nrn. 23, 24) nicht bereits abgeschlossen sind.

29. Anwendung bisheriger Bestimmungen

Mit dem Tage des Inkrafttretens dieser Bestimmungen werden die nachstehend angeführten Bestimmungen und Runderlasse mit der Maßgabe gegenstandslos, daß sie künftig nur noch für die Abwicklung der nach ihnen bis zu diesem Tage geförderten Maßnahmen anzuwenden sind:

- a) Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes v. 5. 6. 1951 (n. v. — III B 3 — 311 (54/64) Tgb. Nr. 1657/51 —)
- b) RdErl. v. 11. 7. 1951 (n. v. — III B 3 — 311.3 (64) Tgb. Nr. 11498/51 —)
betr. Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes; hier: Einbeziehung der Bediensteten der Landesversorgungsämter und der Versorgungsämter in das Landesbedienstetenwohnungsbauprogramm,
- c) RdErl. v. 27. 8. 1951 (n. v. — III B 3 — 311 (54) Tgb. Nr. 3433/51 —)
betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier: Gleichstellung der Polizeibeamten,
- d) RdErl. v. 25. 3. 1952 (n. v. — III B 3 — 311 (54) Tgb. Nr. 1005/52 —)
betr. Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes und der Polizei; hier: Darlehnshöchstsätze,
- e) RdErl. v. 22. 12. 1952 (n. v. — III B 3 — 4.15 (64) Tgb. Nr. 6424/52 —)
betr. Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes und der Polizei; hier: Freimachung von Dienstwohnungen,
- f) RdErl. v. 7. 3. 1953 (n. v. — III B 4 — 4.150 Tgb. Nr. 14133/51 —)
betr. Gewährung von Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital im Landesbedienstetenwohnungsbau,
- g) RdErl. v. 31. 7. 1953 (n. v. — III B 4 — 4.15 Tgb. Nr. 10614/53 —)
betr. Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes und der Polizei; hier: Erläuterungen zu den Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes vom 5. 6. 1951 — III B 3 — 311 (54/64) Tgb. Nr. 1657/51 —,
- h) RdErl. v. 23. 10. 1954 (n. v. — VI A 3/4.15 Tgb. Nr. 2838/54 —)
betr. Landesbedienstetenwohnungsbau; hier: Darlehnshöchstsätze,
- i) RdErl. v. 15. 6. 1955 (n. v. — III B 4/4.15 Tgb. Nr. 60/55 —)
betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier:
1. Bereitstellung von weiteren Mitteln des Rechnungsjahres 1955,
2. Zwischenregelung über die Anwendung der geltenden Förderungsbestimmungen,
- k) RdErl. v. 30. 7. 1955 (n. v. — III B 4 — 4.152 Tgb. Nr. 1104/55 —)
betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier: Fortsetzung der Eigenheimaktion mit dem BHW in Hameln für das Jahr 1955,
- l) RdErl. v. 18. 8. 1955 (n. v. — III B 4/4.15 Tgb. Nr. 1459/55 —)
betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier: Zwischenregelung über die Anwendung der geltenden Förderungsbestimmungen,
- m) RdErl. v. 2. 12. 1955 (n. v. — III B 4/4.15 Tgb. Nr. 2265/55 —)
betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier: Zwischenregelung über die Anwendung der geltenden Förderungsbestimmungen,

- n) Erl. v. 27. 12. 1955 (n. v. — III B 4 — 4.15 Tgb. Nr. 596/55 —)
betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; förderungsberechtigter Personenkreis,
- o) RdErl. v. 28. 4. 1956 (n. v. — III B 4/4.15 Tgb. Nr. 675/56 —)
betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier:
a) Bereitstellung von weiteren Mitteln des Rechnungsjahres 1955,
b) Zwischenregelung über die Anwendung der geltenden Förderungsbestimmungen,
- p) RdErl. v. 9. 5. 1956 (n. v. — III B 4/4.15 Tgb. Nr. 11374/55 —)
betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier:
1. Verzinsung der für den Bau von Landesbedienstetenwohnungen gewährten Landesdarlehen,
2. Auswirkungen des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts (Erstes Bundesmietengesetz) vom 27. 7. 1955 (BGBl. S. 458),
- q) RdErl. v. 27. 6. 1956 (n. v. — III B 2/4.15 Tgb. Nr. 1184/56 —)
betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier: Berichterstattung,
- r) RdErl. v. 9. 7. 1956 (n. v. — III B 2/4.152 Tgb. Nr. 1308/56 —)
betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier: Fortsetzung der Eigenheimaktion mit dem Beamtenheimstättenwerk in Hameln im Baujahr 1956,
- s) RdErl. v. 23. 11. 1956 (n. v. — III B 2/4.15 Tgb. Nr. 1491/56 —)
betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier: Neufassung der Mietvertragsmuster,
- t) RdErl. v. 25. 2. 1957 (n. v. — III B 2/4.15 Tgb. Nr. M 19/57 —)
betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier: Übergangsregelung über die einstweilige weitere Anwendung der geltenden Förderungsbestimmungen.

Anlage 1 LBWB

Verwendung der Antragsvordrucke

(Muster 1 a bis 1 f WFB 1957)

Vorbemerkung

Landesbedienstetenwohnungen gelten für die Ausfüllung der Antragsmuster als „öffentlicht geförderter Wohnraum“.

Folgende Änderungen sind in den Antragsvordrucken vorzunehmen — die geänderten Vordrucke erhalten die Bezeichnung „Muster 1a, 1b, 1d, 1e oder 1f LBWB“ —:

- a) Muster 1a WFB 1957 (Eigenheime, Eigensiedlungen)

- I. Bei Beantragung eines Darlehens aus Wohnungsfürsorgemitteln neben öffentlichen Mitteln.
(Der Antrag ist bei der gemäß Nr. 66 WFB 1957 zuständigen Stelle einzureichen. Zur Unterrichtung der Wohnungsfürsorgebehörde ist eine weitere Ausfertigung des Antragsmusters ohne Anlagen erforderlich.)

1. Das Wohnungsfürsorgedarlehen ist in Teil A Ziff. I unter folgender neuer Nr. 5 zu beantragen:
„5. ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln

für Landesbedienstete

für die Hauptwohnung . . . = DM

für die Einlieger- / zweite Wohnung . . . = DM

Wohnungsfürsorgedarlehen insgesamt . . . = DM“

Wird eine Beihilfe als Ersatz fehlenden Eigenkapitals nicht beantragt, kann das Wohnungsfürsorgedarlehen unter entsprechender Änderung des Textes unter Nr. 2 beantragt werden.

2. Teil F ist in dem freien Raum unter der Aufführung der WFB 1957 zu ergänzen durch:

„die Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen

— Landesbedienstetenwohnungsbaubestimmungen (LBWB) vom 7. August 1957 (MBI. NW. S. 1781).

3. Teil F Nr. 1 Buchst. b) ist wie folgt zu ändern:
 - a.) die geförderten Wohnungen entsprechend diesen Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen zu verwalten, vor allem im Falle der Vermietung
 - aa) die geförderte(n) Wohnung(en) nur Personen zu überlassen, die zu dem in Nr. 4 LBWB bezeichneten Personenkreis gehören, wobei der Wohnungsfürsorgebehörde das Recht zustehen soll, auf die Dauer von 20 Jahren seit dem Tage der Eintragung der zur Sicherung dieses Besetzungsrechtes zu bestellenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes die Personen zu benennen, denen die Wohnungen zu überlassen sind,
 - bb) bei der zuständigen Wohnungsbehörde nur für solche Personen die Benutzungsgenehmigung zu beantragen, denen die Wohnung(en) nach Buchstaben aa) überlassen werden dürfen,
 - cc) mit diesen Personen den vorgeschriebenen Mietvertrag abzuschließen."

4. In Teil F Nr. 4 sind die Worte „der vorprüfenden Stelle und der Bewilligungsbehörde“ zu ersetzen durch die Worte „der Wohnungsfürsorgebehörde“.

II. Bei Beantragung eines Darlehens ausschließlich aus Wohnungsfürsorgemitteln.

1. Das Wohnungsfürsorgedarlehen ist in Teil A Ziff. 1 unter Nr. 1 zu beantragen. Teil A Ziff. I Nr. 2 bis 4 sind zu streichen.
2. Teil A Ziff. II Nr. 1 bis 5 sind zu streichen.
3. Teil F ist in dem freien Raum unter der Aufführung der WFB 1957 zu ergänzen durch:
„die Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen — Landesbedienstetenwohnungsbaubestimmungen (LBWB)“ vom 7. August 1957 (MBI. NW. S. 1781).
4. Teil F Nr. 1 Buchstabe b) ist wie folgt zu ändern:
 - a.) die geförderte(n) Wohnung(en) entsprechend diesen Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen zu verwalten, vor allem im Falle der Vermietung
 - aa) die geförderte(n) Wohnung(en) nur Personen zu überlassen, die zu dem in Nr. 4 LBWB bezeichneten Personenkreis gehören, wobei der Wohnungsfürsorgebehörde das Recht zustehen soll, auf die Dauer von 20 Jahren seit dem Tage der Eintragung der zur Sicherung dieses Besetzungsrechtes zu bestellenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes die Personen zu benennen, denen die Wohnungen zu überlassen sind,
 - bb) mit diesen Personen den vorgeschriebenen Mietvertrag abzuschließen.“
5. Teil F Nr. 2 Buchstabe a) ist wie folgt zu ändern:
„a) hierfür keine höhere Miete als die Kostenmiete zu erheben.“
6. In Teil F Nr. 4 sind die Worte „der vorprüfenden Stelle und der Bewilligungsbehörde“ zu ersetzen durch die Worte „der Wohnungsfürsorgebehörde“.

setzen durch die Worte „der Wohnungsfürsorgebehörde“.

- b) Muster 1b WFB 1957 (Miet- und Genossenschaftswohnungen):

1. Teil A Ziff. II Nr. 2 bis 5 sind zu streichen.
2. Teil E Nr. 1 und 2 sind zu streichen.
3. Teil F ist in dem freien Raum unter der Aufführung der WFB 1957 zu ergänzen durch:
„die Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen — Landesbedienstetenwohnungsbaubestimmungen (LBWB)“ vom 7. August 1957 (MBI. NW. S. 1781).

4. Teil F Nr. 1 Buchstabe b) ist wie folgt zu ändern:

- a.) die geförderte(n) Wohnung(en) entsprechend diesen Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen zu verwalten, vor allem
 - aa) die geförderte(n) Wohnung(en) nur Personen zu überlassen, die zu dem in Nr. 4 LBWB bezeichneten Personenkreis gehören, wobei der Wohnungsfürsorgebehörde das Recht zustehen soll, auf die Dauer von 20 Jahren seit dem Tage der Eintragung der zur Sicherung dieses Besetzungsrechtes zu bestellenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes die Personen zu benennen, denen die Wohnungen zu überlassen sind,
 - bb) bei der zuständigen Wohnungsbehörde nur für solche Personen die Benutzungsgenehmigung zu beantragen, denen die Wohnung(en) nach Buchstaben aa) überlassen werden dürfen, sofern die Wohnung(en) der Wohnraumbewirtschaftung unterliegen . . . ,
 - cc) mit diesen Personen den vorgeschriebenen Mietvertrag abzuschließen.“

5. In Teil F Nr. 5 sind die Worte „der vorprüfenden Stelle und der Bewilligungsbehörde“ zu ersetzen durch die Worte „der Wohnungsfürsorgebehörde“.

6. Zu Teil F ist folgende Nr. 6 anzufügen:

- „6. Mir ist bekannt, daß die unter Nr. 2 und 3 übernommenen Verpflichtungen unmittelbar nur gelten, wenn mein Bauvorhaben sowohl mit öffentlichen Mitteln als auch mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wird, da es sich nur in diesem Fall um „öffentliche geförderte“ Wohnungen handelt. Ich bin jedoch damit einverstanden, daß die vorbezeichneten Verpflichtungen auch für den Fall entsprechend gelten, daß mein Bauvorhaben ausschließlich mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wird. Ich bin ferner für diesen Fall auch damit einverstanden, daß die Ansätze in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nur in der für öffentlich geförderten Wohnraum zulässigen Höhe berücksichtigt werden.“

- c) Muster 1d WFB 1957 (Kaufeigenheime für feststehende Bewerber und Trägerkleinsiedlungen),

Muster 1e WFB 1957 (Vorratseigenheime) und
Muster 1f WFB 1957 (Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen):

- I. Bei Beantragung eines Wohnungsfürsorgedarlehens neben öffentlichen Mitteln ist der Vordruck entsprechend Buchstabe a) Ziff. I zu ergänzen.
- II. Wird ausschließlich ein Wohnungsfürsorgedarlehen beantragt, ist der Vordruck entsprechend Buchstabe a) Ziff. II zu ändern.

Anlage 5 LBWB

Muster des vorgeschriebenen Antrages (persönliches Darlehen)

An

(Wohnungsfürsorgebehörde)

in

über

(Beschäftigungsbehörde)

in

Antrag

auf Bewilligung eines unverzinslichen persönlichen Darlehens aus Wohnungsfürsorgemitteln

Ich

(Name)

(Vorname)

(Anschrift)

....., beantrage auf Grund der „Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge (Dienststellung)

für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen — Landesbedienstetenwohnungsbaubestimmungen (LBWB) — vom 7. August 1957 (MBI. NW. S. 1781) für (einsetzen Verwendungszweck)

die Gewährung eines unverzinslichen persönlichen Darlehens aus Wohnungsfürsorgemitteln in Höhe von

DM

(in Worten: Deutsche Mark).

Das Darlehen soll verwendet werden zur Gewinnung einer Wohnung in

(Ort, Straße, Nr.)

— (Bei Mieterdarlehen / Mietvorauszahlung / Abfindungsbetrag an den Vormieter). Der Vermieter ist bereit, die /das von mir zu erbringende Mieterdarlehen / Mietvorauszahlung in voller Höhe auf die Miete mit einem Satz von DM monatlich anzurechnen. —

Die Wohnung ist voraussichtlich bezugsfertig am:

Die Miete / der Mietwert je qm Wohnfläche beträgt monatlich DM.

Ich beantrage, das Darlehen schon vor dem Bezug der Wohnung — des Wohnraums/räume — auszuzahlen und zwar (einsetzen Zeitpunkt), weil

Ich bitte, das Darlehen auszuzahlen an

in

Konto Nr. bei der

Ich bin Beamter / Angestellter / Arbeiter der Besoldungs- / Vergütungs- / Lohngruppe mit einem Bruttoeinkommen von monatlich DM. Ich bin damit einverstanden, daß je Monat eine gleichbleibende Tilgungsrate in Höhe von DM von meinem Diensteinkommen in Abzug gebracht wird.

Mein Diensteinkommen erhalte ich von der -Kasse in

Ich versichere, daß die vorstehenden Angaben vollständig und richtig sind. Ich bitte die Beschäftigungsbehörde, zu meinem Antrag Stellung zu nehmen und ihn an die Wohnungsfürsorgebehörde weiterzuleiten.

....., den

(Unterschrift)

A n l a g e n :

- Bei Anträgen zur Gewinnung einer Miet/Genossenschaftswohnung: Bauzeichnung (Wohnungsgrundriß), Miet- oder sonstigen Überlassungsvertrag,
 - bei Anträgen zur Vorfinanzierung der Ansparleistung auf einen Bausparvertrag: Erklärung der Bausparkasse über die Zuteilungsaussichten des Bausparvertrages,
 - bei Ausbau neuen oder Erweiterung bestehenden Wohnraums, Errichtung oder Erwerb einer Eigentumsmaßnahme: Bauzeichnung, Kostenüberschlag und Finanzierungsplan, gegebenenfalls Miet-, Kauf- oder sonstigen Überlassungsvertrag.
- Stellungnahme der Beschäftigungsbehörde:

Nach Bezug der Wohnung — des Wohnraums/räume — oder bei zweckfremder Verwendung des Darlehens, so weit sie mir bekannt wird — werde ich Sie benachrichtigen.

....., den 195.....

Im Auftrage:

— MBI. NW. 1957 S. 1781.

Einzelpreis dieser Nummer 0,60 DM.

Einzellieferungen nur durch die August Bagel Verlag GmbH., Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zu zügl. 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.)