

# MINISTERIALBLATT

## FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

### Ausgabe A

**11. Jahrgang**

**Ausgegeben zu Düsseldorf am 19. September 1958**

**Nummer 110**

#### 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 C. Heimstätten-, Siedlungs- und Kleingartenwesen:  
RdErl. 9. 9. 1958, Förderung des sozialen Wohnungsbau: hier:  
Förderung der Kleinsiedlung. S. 2245.

- K. Justizminister.**

#### **J. Minister für Wiederaufbau**

##### **III C. Heimstätten-, Siedlungs- und Kleingartenwesen**

###### **Förderung des sozialen Wohnungsbau: hier: Förderung der Kleinsiedlung**

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 9. 9. 1958 —  
III C 1/2 — 5.010 Tgb.Nr. 566/57

Bereits in der Verfassung für das Land Nordrhein-Westfalen v. 28. Juni 1950 (GS. NW. S. 3) ist in dem Vierten Abschnitt — Arbeit und Wirtschaft — in Art. 29 die programmatiche Forderung aufgestellt worden, daß „die Verbindung weiter Volksschichten mit dem Grund und Boden anzustreben“ ist, daß „neue Wohn- und Wirtschaftsheimstätten zu schaffen“ und daß „die Kleinsiedlung“ — und das Kleingartenwesen — „zu fördern“ sind. Dementsprechend hat das Land Nordrhein-Westfalen von Anfang an die Errichtung von Kleinsiedlungen als Wirtschaftsheimstätten besonders gefördert und begünstigt.

Unbeschadet des wirtschaftlichen Aufschwungs der letzten Jahre ist die Förderung von Kleinsiedlungen auch nach wie vor von besonderer Bedeutung, weil sie eine wirksame Hilfe bei der Lösung der vielschichtigen wirtschaftlichen und sozial-politischen Probleme bedeutet, die im Zusammenhang mit der wohnlichen Unterbringung der Bevölkerung und ihrer gleichzeitigen Verbindung mit dem Boden gemäß § 1 Abs. 2 II. WoBauG, insbesondere in den dicht besiedelten Industriegebieten entstehen. Der Übergang der Zuständigkeit für die Bewilligung von öffentlichen Wohnungsbaudarlehen im Neubau von den Regierungspräsidenten und meiner Außenstelle Essen auf die Landkreise, die kreisfreien Städte sowie die auf Grund des Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung — WoBauFördNG — v. 2. April 1957 (GV. NW. S. 80) durch die 1. Durchführungsverordnung zu diesem Gesetz — 1. DV. WoBauFördNG — v. 31. Januar 1958 (GV. NW. S. 47) bestimmten Ämter und kreisangehörigen Gemeinden gibt mir daher Veranlassung, nochmals auf die zahlreichen Vorschriften des II. WoBauG (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) v. 27. Juni 1956 (BGBI. S. 523) über die Kleinsiedlung hinzuweisen und alsdann noch im einzelnen Richtlinien über verschiedene bei der Förderung von Kleinsiedlungen mit öffentlichen Mitteln zu beachtende Grundsätze und Voraussetzungen zu geben.

#### I.

##### **Die Kleinsiedlung nach dem II. WoBauG**

###### **1. Bevorzugte Förderung:**

Über die besondere Stellung hinaus, die der Gesetzgeber im II. WoBauG allgemein der Förderung des Baues von Familienheimen einräumt, macht er es den Ländern in § 57 Abs. 1 zur Pflicht, dafür zu sorgen, daß der Bau von Familienheimen in der Form der Kleinsiedlung in ausreichendem Maße gefördert wird, um siedlungswilligen Familien die Verbindung mit dem Grund und Boden zu ermöglichen und um sie wirtschaftlich zu festigen.

###### **2. Wesentliche Merkmale der Kleinsiedlung:**

Aus § 57 Abs. 1 i. Verb. mit der Gesetzesdefinition für die Kleinsiedlung in § 10 Abs. 1 ergeben sich die wesentlichen Merkmale der Kleinsiedlung, auf die es dem Gesetzgeber ankommt und die zugleich die Besonderheiten gegenüber dem Eigenheim bedingen.

###### **a) Einliegerwohnung**

Bei einem Eigenheim verbietet der Gesetzgeber das Vorhandensein von mehr als zwei Wohnungen. Die zweite Wohnung kann nach § 9 Abs. 3 eine der Eigentümerwohnung gleichwertige sogenannte „zweite Wohnung“ oder eine Einliegerwohnung, also eine Wohnung sein, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist (vgl. § 11 II. WoBauG). Dagegen wird bei der Kleinsiedlung in § 10 Abs. 1 von dem Grundsatz ausgegangen, daß diese nur eine Wohnung enthält; jedoch wird dabei festgelegt, daß sie eine Einliegerwohnung enthalten kann.

###### **b) Landzulage**

Der Gesetzgeber fordert eine angemessene Landzulage. Ihre Größe ergibt sich aus der Zweckbestimmung. Sie soll dem Kleinsiedler die in § 10 Abs. 1 vorgesehene Ergänzung seines sonstigen Einkommens aus einer hauptberuflichen Beschäftigung durch vorwiegend gartenbaumäßige Nutzung und Kleintierhaltung bieten. Sie wird also nur dann als ausreichend und geeignet hierzu anzusehen sein, wenn die Größe ggf. unter

Hinzunahme von Pachtland im Hinblick auf Bodenbeschaffenheit und Ent- oder Bewässerungsmöglichkeit sowie sonstige Eigenschaften des Grundstücks hierzu erfahrungsgemäß ausreicht.

c) **Wirtschaftsteil:**

Aus der Zweckbestimmung der Kleinsiedlung ergibt sich auch die Forderung nach Schaffung eines Wirtschaftsteils als wesentlichen Bestandteil (§ 10 Abs. 1). Auch der Wirtschaftsteil wird nur als ausreichend angesehen werden können, wenn er die Erreichung des Zwecks der Kleinsiedlung gewährleistet, also nach Größe und Ausstattung gewissen Mindestbedingungen entspricht.

3. **Lage des Siedlungsgrundstücks:**

Aus der Zweckbestimmung der Kleinsiedlung gewinnt für diese Wohnform auch der Begriff des Baugrundstücks eine besondere Bedeutung. Im Sinne des § 33 kann für die Kleinsiedlung ein Grundstück nur dann als geeignet angesehen werden, wenn es nach Lage, Größe und Beschaffenheit aber auch nach seinem Grundstückspreis die Erreichung des Siedlungsziels ermöglicht. Da die Kleinsiedlung in hervorragendem Maße insbesondere der erwünschten baulichen Auflockerung der Städte dienen kann, kommt dem Kleinsiedlungscharakter eines Bauvorhabens auch bei der Prüfung der städtebaulichen Voraussetzungen der Förderung mit öffentlichen Mitteln eine besondere Bedeutung zu (§ 41 Abs. 1).

4. **Darlehnsätze:**

Mit der Regelung in § 57 Abs. 2 und 3 will der Gesetzgeber sicherstellen, daß bei der Bemessung der Darlehnsätze für Kleinsiedlungen auch die höheren Kosten berücksichtigt werden, welche die größere Landzulage und die Schaffung des Wirtschaftsteils bei Kleinsiedlungen gegenüber Eigenheimen notwendig erfordern. Weiter sollen für die Ersteinrichtung der Siedlerstelle in angemessener Höhe Darlehen oder Zuschüsse gewährt werden.

Nach § 46 können die Länder die Tragbarkeit der Lasten bei Familienheimen für Bauherren oder Bewerber mit geringem Einkommen wahlweise durch höhere Darlehen für die nachstellige Finanzierung, durch Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder auch durch die Gewährung von Lastenbeihilfen herbeiführen. Nach § 57 Abs. 3 haben die obersten Landesbehörden jedoch bei Kleinsiedlungen dafür zu sorgen, daß diese Anpassung in erster Linie durch die Gewährung erhöhter Darlehen für die nachstellige Finanzierung erreicht wird.

5. **Steuer- und Gebührenvergünstigungen:**

Der Gesetzgeber hat in § 96 nunmehr auch noch ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bei den nach diesem Gesetz geförderten Kleinsiedlungen um Kleinsiedlungen im Sinne des noch fortgeltenden § 20 Kap. II des Vierten Teils der Dritten Verordnung zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen v. 6. Oktober 1931 (RGBl. I S. 537/551) handelt. Er hat ferner sichergestellt, daß die nach dem II. WoBauG geförderten Kleinsiedlungen die schon bisher für Kleinsiedlungen auf Grund der früheren Reichsbestimmungen und der in der Zwischenzeit erlassenen Bestimmungen geltenden Gebühren- und Steuervergünstigungen genießen. Damit ist zugleich gesagt, daß der Gesetzgeber die früheren Steuer- und Gebührenbefreiungsbestimmungen für Kleinsiedlungen noch als gültig betrachtet. Das bedeutet, daß diese Bestimmungen auch auf die bis zum Inkrafttreten des II. WoBauG öffentlich geförderten Kleinsiedlungen Anwendung finden müssen. Hierüber in der Zwischenzeit entstandene Zweifel sind damit beseitigt. In der Übergangsvorschrift in § 123 II. WoBauG ist klar gestellt, welche das frühere Kleinsiedlungsrecht enthaltenden Bestimmungen noch weiter gelten sollen.

6. **Sondervorschriften für Trägerkleinsiedlungen:**

Für Trägerkleinsiedlungen im Sinne von § 10 Abs. 3 hat der Gesetzgeber in § 58 weitere Sonderbestimmungen geschaffen, die die Bedeutung dieser Maßnahme unterstreichen.

Trägerkleinsiedlungen dürfen nur durch besonders zugelassene Kleinsiedlungsträger errichtet werden (Abs. 1).

Dabei soll die von der Zulassungsstelle überprüfte Eignung des Kleinsiedlungsträgers auch eine Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung bieten. Für die Zulassung von Kleinsiedlungsträgern gilt im übrigen Nr. 56 meiner „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) in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung“ (MBI. NW. S. 487) i. Verb. mit meinem RdErl. v. 4. 9. 1957 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaus; hier: Zulassung von Unternehmen

a) als „Betreuungsunternehmen“ nach Nr. 20 Abs. 2 Buchst. b) WFB 1957, b) als „Kleinsiedlungsträger“ nach Nr. 56 Abs. 1 Buchst. c) WFB 1957 (MBI. NW. 1957 S. 1987).

Durch Kleinsiedlungsträger zum Zwecke des Verkaufs errichtete Kleinsiedlungen müssen für Rechnung bereits feststehender oder künftiger Bewerber errichtet, diesen zur selbständigen Bewirtschaftung überlassen und in bestimmter Frist zu Eigentum/Erbbaurecht übertragen werden (Abs. 2).

Schließlich trifft der Gesetzgeber noch nähere Bestimmungen über die Eignung der Siedlungs bewerber (Abs. 3) und regelt im einzelnen die Fälle, in denen der Träger die Übertragung der Kleinsiedlung auf den Bewerber verweigern und diese durch einen anderen ersetzen kann. Beide Punkte sind im Hinblick auf die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Landzulage wichtig.

7. **Anerkennung als Kleinsiedlung:**

Nach § 96 können auch Siedlerstellen, die nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, als Kleinsiedlungen anerkannt werden, wenn die sachlichen Voraussetzungen für eine Bewilligung öffentlicher Mittel vorliegen. Damit sollen auch derartige Bauvorhaben in den Genuß der für den Bau von Kleinsiedlungen bestehenden Vergünstigungen und Vorteile (vgl. dazu 5) kommen können. Sofern der Bewerber nicht schon Eigentümer (Erbbauberechtigter) ist, muß weiter sichergestellt sein, daß ihm das Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist, die höchstens 2 Jahre von Bezugsfertigkeit an betrachten darf, zu Eigentum oder im Erbbaurecht übertragen wird.

Die Anerkennung ist gemäß § 96 Abs. 1 Satz 2 durch die Bewilligungsbehörde auszusprechen, die für die Förderung mit öffentlichen Mitteln zuständig wäre. Anträge auf Anerkennung sind jedoch bei der für den Bauort zuständigen Gemeinde- oder Amtsverwaltung einzureichen. Ist diese nicht selbst Bewilligungsbehörde, so ist der Antrag nach Prüfung der Vollständigkeit der Antragsunterlagen und ggf. nach ihrer Vervollständigung an die zuständige Bewilligungsbehörde weiterzureichen.

Die Anerkennung als Kleinsiedlung ist von der Anerkennung als Familienheim gemäß § 109 streng zu unterscheiden. Die besondere „Anerkennung“ als Kleinsiedlung kann gemäß § 96 Abs. 1, letzter Satz, nur bei Bauvorhaben erfolgen, die nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, während die Anerkennung als Familienheim gerade die Förderung mit öffentlichen Mitteln voraussetzt.

## II.

### Durchführung

Die angeführten gesetzlichen Regelungen bilden eine geeignete Grundlage, um der schon bisher in der öffentlichen Wohnungsbauförderung anerkannten staats- und sozialpolitischen sowie volks- und ernährungswirtschaftlichen Bedeutung der Kleinsiedlung im Rahmen des sozialen Wohnungsbau auch für die Zukunft gerecht zu werden. Damit hat der Gesetzgeber zugleich die Meinung derjenigen abgelehnt, welche die Kleinsiedlung für überholt oder in unseren eng besiedelten Landesteilen für unzweckmäßig halten. Demgemäß ist auch in den WFB 1957 in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung (MBI. NW. S. 487/88) die Förderung der Kleinsiedlung in einer Weise geregelt, die ihrer Bedeutung entspricht und er-

warten läßt, daß überall dort, wo es sich um Anträge geeigneter Bewerber handelt und die Voraussetzungen für den Bau von Kleinsiedlungen nur irgendwie geschaffen werden können, verstärkt von diesem wirkungsvollsten Mittel der Selbstmachung gerade der sozial schwächeren Bevölkerungskreise im Rahmen der Förderung von Familienheimen Gebrauch gemacht werden wird.

Nachfolgend weise ich noch auf wesentliche Punkte hin, die bei der Förderung von Kleinsiedlungen zu beachten sind:

#### 1. Bevorzugte Förderung

Die bevorzugte Förderung der Kleinsiedlung ist aus verschiedenen Gründen gerechtfertigt. Einmal bietet die Kleinsiedlung über die Vorzüge des Eigenheims hinaus gerade für diejenigen Menschen einen besonderen Vorteil, die den Garten auch wegen seines wirtschaftlichen Ertrages schätzen und benötigen, z. B. kinderreiche Familien. Diese könnten den erforderlichen Bedarf an Obst, Gemüse, Eiern und auch Fleisch ohne Gartennutzung und Kleintierhaltung nur mit verhältnismäßig hohen Aufwendungen decken. Vom Standpunkt der Allgemeinheit gesehen, rechtfertigt sich die bevorzugte Förderung der Kleinsiedlung gerade aber auch in den Industriegebieten und Großstädten, gegen deren Nachteile und Gefahren für die biologische, geistige und seelische Entwicklung der Menschen sie ein wertvolles Gegengewicht bildet. Sie trägt zur Auflockerung der Bebauung bei, fördert eine soziologisch gesunde Entwicklung der Familien und größerer Lebensgemeinschaften und macht die Siedler nicht nur wirtschaftlich, sondern auch in ihrer menschlichen Haltung krisenfest. Daneben ist auch der volks- und ernährungswirtschaftliche Wert zu berücksichtigen, der sich aus der intensiven Nutzung der sonst vielleicht nur extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ergibt. Die Kleinsiedlung muß deshalb nach wie vor als die beste Heimstättenform, namentlich für die sozial schwächeren Bevölkerungskreise, angesehen werden.

#### 2. Wesentliche Merkmale:

##### a) Einliegerwohnung:

Der Gesetzgeber vertritt hier die alte siedlungs-politische Forderung, daß die Kleinsiedlung für die Zukunft, insbesondere bei einer Verbesserung der Wohnungslage in der Regel nur von dem Siedler und seiner ggf. inzwischen gewachsenen Familie bewohnt wird. Der ausbaufähige Raum bzw. eine Einliegerwohnung stellen danach letzt-hin eine Wohnraumreserve für die Siedlerfamilie dar. Dieser Tendenz des Gesetzgebers wird durch die Förderung von Kleinsiedlungen mit nur einer Wohnung und weiterem ausbaufähigem Raum für den Fall einer Vergrößerung der Familie am besten entsprochen. Wenn Finanzierungsschwierigkeiten oder sonstige Umstände den Einbau einer weiteren Wohnung bedingen, so muß dies eine Einliegerwohnung im Sinne des § 11 sein. Der Charakter der Einliegerwohnung kann sich z. B. durch kleinere Wohnfläche, geringere sanitäre Ausstattung, fehlenden Wohnungsabschluß, teilweise schräge Raumbegrenzung oder ähnliches ergeben (vgl. § 40 Abs. 2).

##### b) Siedlungsgrundstück und Landbeschaffung:

Das Hausgrundstück (Stammstelle) soll bei mittlerer Bodenqualität in der Regel eine Größe von 800 qm haben, um die Zweckbestimmung der Kleinsiedlung erfüllen zu können. Nur bei Vorliegen besonderer Umstände kann unter diese Größe, und zwar bis äußerstenfalls 600 qm herabgegangen werden.

Solche Umstände liegen z. B. vor, wenn es sich um Vorhaben in dicht besiedelten und kanalisierten Gebieten, namentlich in Großstädten mit hohen Grundstückspreisen und hohen Aufschließungskosten sowie in Gebieten mit besonderen topografischen Verhältnissen handelt oder wenn eine besonders intensive Bewirtschaftung guten und ertragreichen Bodens vorgesehen ist. Als obere Grenze der Kleinsiedlungsgrundstücke soll gemäß

einer mit dem Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten getroffenen Vereinbarung über die Abgrenzung der Stellengröße für Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsiedlungen eine Größe von 2500 qm nicht überschritten werden (Nr. 55 Abs. 2 WFB).

Die Möglichkeiten der Landbeschaffung und Aufschließung und die Anforderungen, die das II. WoBauG in dieser Hinsicht insbesondere an die Gemeinden stellt, sind in meinem RdErl. v. 17. 12. 1957 (MBI. NW. 1958 S. 105) ausführlich dargestellt. Auf diesen RdErl. wird auch bei dieser Gelegenheit verwiesen.

Rechtsgrundlage für die Enteignung von Land für Kleinsiedlungszwecke ist das Baulandbeschaffungsgesetz (BBG) v. 3. August 1953 (BGBl. I S. 720).

Wie ich vorsorglich bemerke, findet auf Grund von § 55 Abs. 2 BBG die frühere Sonderbestimmung über die Enteignung von Kleinsiedlungsland in § 11 der Dritten Verordnung zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 6. Oktober 1931, Vierter Teil, Kap. II für die Enteignung von Land für Kleinsiedlungszwecke keine Anwendung mehr, vielmehr bildet dafür nur noch das BBG die Rechtsgrundlage. Im übrigen regelt das BBG auch die Beteiligung der Landwirtschaftsbehörden und die Entschädigung durch Bereitstellung von Ersatzland. Hinsichtlich der Landbeschaffung für Kleinsiedlungen ist deshalb mein RdErl. v. 28. 8. 1948 betr. Förderung des Siedlungswesens — Landbeschaffung für Kleinsiedlungs- und Kleingartenzwecke (MBI. NW. S. 433) — gegenstandslos geworden. Seine formelle Aufhebung im Zuge der Erlaßbereinigung ist vorgesehen.

Die bei Verfügungen über landwirtschaftliche Grundstücke erforderliche Genehmigung der Landwirtschaftsbehörden gilt für Rechtsgeschäfte, die der Errichtung von Kleinsiedlungen dienen, allgemein als erteilt (vgl. Art. IV des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 i. Verb. mit Art. III der Verordnung Nr. 84 der britischen Militärregierung — Amtsblatt der Militärregierung Deutschland, Britisches Kontrollgebiet, S. 486 ff bzw. S. 500 ff).

##### c) Wirtschaftsteil und Bewirtschaftung:

Nach Nr. 55 Abs. 3 WFB 1957 zählen zu einem für Kleinsiedlungen angemessenen Wirtschaftsteil neben Keller und Bodenraum eine Wasch- und Futterküche, Kleintierstallung mit Auslauf und Abstellraum.

Sollen bei Kleinsiedlungen aus früheren Siedlungsabschnitten Umbauten vorgenommen werden und soll dabei der Wirtschaftsteil Wohnzwecken nutzbar gemacht werden, so kann derartigen Anträgen nur unter der Voraussetzung entsprochen werden, daß ein ordnungsgemäßer Wirtschaftsteil neu geschaffen wird.

Wenn zugunsten des Baues von Kleinsiedlungen größere Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, so bedingt dies eine besonders intensive wirtschaftliche Nutzung derselben als Kleinsiedlung. Nach § 60 Abs. 2 II. WoBauG und Nr. 57 Abs. 4 WFB 1957 sollen sich die Siedler deshalb fachlich beraten lassen. Der Kleinsiedlungsträger hat nach Abschnitt D 5 a) dd) des Be-willigungsbescheides Muster 2 c WFB 1957 dafür zu sorgen, daß diese Beratung erfolgt. Sie gilt als gewährleistet, wenn der Kleinsiedler von einer für die fachliche Beratung anerkannten Siedlerorganisation betreut wird. Es bestehen keine Bedenken, wenn beim Abschluß des amtlich vorgeschriebenen Träger-Bewerber-Vertrages (siehe Anlage III a zum RdErl. v. 25. 2. 1958 — MBI. NW. S. 473/546) bzw. des Kauf- und Übereignungsvertrages (RdErl. v. 7. 2. 1958 — MBI. NW. S. 313) entsprechende Vereinbarungen zusätzlich getroffen werden.

Bei der Ersteinrichtung des Wirtschaftsteils und des Gartens sollte die Mitarbeit von in der Kleinsiedlung und im Gartenbau erfahrenen Fachkräften angestrebt bzw. angeregt werden, wie es sich bereits in der Vergangenheit bewährt

hat. Deren Aufgabe ist es, insbesondere über Maßnahmen zur Vorbereitung des Bodens, über Aufteilung und Bepflanzung der Gärten, Art und Umfang der Kleintierhaltung und Ausgestaltung der Wirtschaftsanlagen Vorschläge zu machen und die Ausführung zu überwachen. Dadurch wird auch die ordnungsgemäße Verwendung des Einrichtungszuschusses von 500,— DM gesichert. Die durch die Einschaltung solcher Siedlungsfachleute entstehenden Kosten sind dabei zu behandeln wie Kosten eines auch sonst bei größeren Wohnungsbaumaßnahmen eingeschalteten Gartenarchitekten. Sie brauchen also vom Träger bzw. Betreuer nicht etwa aus dem dem Träger oder Betreuer zustehenden Ansatz der „Verwaltungsleistungen“ entnommen zu werden, sondern können unter der Pos. 2.31 (Arch.- und Ing.-Leistungen) der Lastenberechnung angesetzt werden.

Um eine ertragreiche Bewirtschaftung der Siedlerstellen zu gewährleisten, sollen entsprechend der bisherigen Regelung die Abfall- und Dungstoffe in dem verwertbaren Umfang zur Düngung des Grundstücks nutzbar gemacht werden, sofern keine bauaufsichtlichen und wasserwirtschaftlichen Bedenken entgegenstehen. Für den Fall, daß die örtlichen Verhältnisse die Anlage eines Entwässerungskanals oder den Anschluß an eine Kanalanlage oder an eine Sammelkläranlage erforderlich machen oder zumindest zweckmäßig erscheinen lassen, wird zu prüfen sein, ob man auch die Abwässer der Kleinsiedlerstellen unmittelbar in den Kanal ableitet oder sich zu einer Zwischenschaltung von Mehrkammerfaulgruben entschließt, damit die Verwertung von Dungwasser und ausgelaufem Schlamm auf dem Grundstück ermöglicht wird (vgl. RdErl. v. 12. 11. 1954 — MBl. NW. S. 2057 — betr. Erschließung von Wohn- und Siedlungsgelände; hier: Entwässerung insbesondere von Kleinsiedlungen).

### 3. Planung und Gestaltung:

Im Rahmen der städtebaulichen Planung wird häufig die Kleinsiedlung zurückgesetzt, offenbar, weil mit ihr gedanklich noch heute gewisse Unzulänglichkeiten der ersten sogenannten „vorstädtischen Kleinsiedlung“ (Stadtrand- bzw. Erwerbslosensiedlung) verbunden werden. Dabei wird offenbar übersehen, daß viele frühere einschränkende Bestimmungen hinsichtlich der Aufschließung (Entwässerung, Straßenbau, Energieversorgung) inzwischen fallengelassen worden sind. Nach der zwischenzeitlichen Entwicklung ist die Kleinsiedlung jetzt hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung, ihrer Einfügung in die städtebauliche Gesamtkonzeption und auch hinsichtlich der Einrichtung und Ausstattung durchaus der sonstigen Entwicklung des sozialen Wohnungsbau gefolgt. Abgesehen davon, daß namentlich durch die untere Begrenzung der Stellengröße auf 600 qm die Kleinsiedlung nunmehr der üblichen Aufschließung von Wohngebieten durchaus angeglichen werden kann, kann sie auch sonst harmonisch mit anderen Baumaßnahmen, namentlich mit Eigenheimen oder auch mehrgeschossigen Mietwohnungsbauten in den engeren städtebaulichen Raum eingegliedert werden. Hierbei sind selbstverständlich die allgemein für den sozialen Wohnungsbau geltenden Grundsätze über eine sparsame Erschließung und möglichste Einschränkung der Straßenbaukosten in einem besonderen Maße zu beachten (vgl. Nr. 24 und 25 Abs. 5 Satz 2 WFB 1957 in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung — MBl. NW. 1958 S. 487).

Die früher üblichen ausgedehnten Kleinsiedlungsanlagen, in denen oft ausschließlich Hunderte von Kleinsiedlerstellen errichtet wurden, sind demgegenüber aus Gründen des Städtebaues, der Landbeschaffung und nicht zuletzt aus dem Bestreben, auch in den Siedlungen eine gesunde Mischung in den Wohn- und Hausformen sowie in der Struktur der Bevölkerung zu erreichen, als überholt anzusehen. Andererseits sollten Kleinsiedlungsmaßnahmen in der Regel nicht unter 10 Stellen je Bauvorhaben absinken, damit ein sinnvoller Selbsthilfeeinsatz und eine Gemeinschaftsbildung möglich bleibt. Das künftige Ziel ist eine Siedlung mit einer vielseitigen Struktur der

Bevölkerung und einer gesunden Mischung von ein- bzw. zweigeschossigen Wohnbauten (Kleinsiedlungen und Eigenheime) mit mehrgeschossigen Wohnbauten (Mietwohnungen). Eine solche Siedlung soll mit den notwendigen Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Kinderspielplätzen und Kindergärten) sowie Einzelhandelsgeschäften (vgl. RdErl. v. 15. 9. 1951 I D — 204 — 1912 — betr. Anlage von Einzelhandelsgeschäften und handwerklichen Betrieben in neuen Wohngebieten — MBl. NW. S. 1251) ausgestattet sein. Sofern bei der Durchführung der Baumaßnahme die Mittel zum Bau der vorgenannten Anlagen noch nicht zur Verfügung stehen, sollten alle beteiligten Stellen darauf bedacht sein, daß die dafür geeigneten Grundstücke ausgewählt und für eine entsprechende spätere Bebauung freigehalten bzw. beschafft werden. Eine so gebaute Siedlung wird nicht nur den Anforderungen an eine neuzeitliche städtebauliche Gestaltung entsprechen, sie wird vielmehr auf weite Sicht auch zu den erwünschten Durchgrünung und Auflockerung der Städte beitragen.

Im übrigen haben sich auch Grundriß und Ausstattung des Kleinsiedlungshauses den gestiegenen Wohnansprüchen insoweit angepaßt, als selbstverständlich auch in Kleinsiedlungen u. a. Bäder oder wenigstens Duschen und möglichst Arbeitsküchen vorgesehen werden sollen (vgl. dazu Nr. 26 WFB 1957). Kleinsiedlungen können deshalb heute so gestaltet werden, daß sie ohne weiteres den Vergleich mit anderen Wohnformen aushalten.

### 4. Finanzierung:

Entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 57 Abs. 2 II. WoBauG ist in Nr. 55 Abs. 4 WFB 1957 die Gewährung besonderer Zusatzdarlehen für Kleinsiedlungen vorgesehen, um die Mehrkosten gegenüber einem Eigenheim abzudecken, die sich aus der größeren Landzulage und der Schaffung des Wirtschaftsteils, evtl. auch aus höheren Aufschließungskosten ergeben. Das Zusatzdarlehen beträgt grundsätzlich 1500 DM, kann jedoch in besonderen Fällen mit nachgewiesenen höheren Mehrkosten bis auf 3000 DM erhöht werden. Dabei ist daran gedacht, daß gerade durch die Erhöhung bis auf 3000 DM die Errichtung von Kleinsiedlungen in dicht besiedelten Gebieten mit höheren Grundstücks- und Aufschließungskosten ermöglicht oder erleichtert werden soll. Gerade hier erfüllt die Kleinsiedlung ihre Funktion der Auflockerung des Stadtgefüges besonders gut und leistet einen besonderen Beitrag zur Gesunderhaltung der Siedler und ihrer Familien.

Für die Ersteinrichtung der Siedlerstellen wird ein Zuschuß von 500 anstatt bisher 400 DM gewährt. Zu beachten ist dabei, daß die Bewilligung eines Zusatzdarlehens „von“ (nicht: „bis zu“) mindestens 1500 DM und des Einrichtungszuschusses „von“ 500 DM nicht mehr in das Ermessen der Bewilligungsbehörden gestellt ist, sondern in jedem Falle ohne Anrechnung auf die nach den sonstigen Grundsätzen zu ermittelnden Landesdarlehen zu erfolgen hat, sofern ein entsprechender Antrag gestellt wird.

Nach meinen Feststellungen ist von der Bewilligung der Zusatzdarlehen und Einrichtungszuschüsse bisher häufig abgesehen worden, weil die dafür erforderlichen Mittel früher aus dem schlüsselmäßig bereitgestellten Kontingent entnommen werden mußten und dadurch das Bauvolumen des betreffenden Bezirkes geschmälert wurde. Um derartige Bedenken auszuschalten, werden, wie das bereits in meinem RdErl. v. 31. 1. 1957 — III B 4 — 4.022/4.032 — 2292/57 betr. Wohnungsbauprogramm 1957 — I. Abschnitt (MBl. NW. S. 289 ff) grundsätzlich vorgesehen ist, die für Zusatzdarlehen und Einrichtungszuschüsse bei Kleinsiedlungen bewilligten Mittel neuerdings von mir außerhalb der Schlüsselzuteilung zusätzlich bereitgestellt; dies gilt selbstverständlich auch für den Fall, daß nach Nr. 55 Abs. 4 erhöhte Zusatzdarlehen gewährt werden.

### 5. Besondere Steuer-, Gebühren- und sonstige Vergünstigungen:

Damit die Bewilligungsbehörden in der Lage sind, auf eine möglichst günstige Kostengestaltung hinzuwirken und insbesondere auch die Träger und Be-

treuer zur Ausnutzung der Steuer- und Gebührenbefreiungsvorschriften anzuhalten, ist eine nähere Kenntnis dieser Bestimmungen unerlässlich. Es handelt sich im wesentlichen um Einzelbestimmungen in den verschiedensten Gesetzen und Verwaltungsvorschriften, die auf die noch heute gültige grundlegende Regelung in § 20, Kap. II, Vierter Teil, der Dritten Verordnung zur Sicherung der Wirtschaft und Finanzen v. 6. Oktober 1931 (RGBl. I S. 337/551) i. Verb. mit § 29 des Reichssiedlungsgesetzes v. 11. Mai 1919 (RGBl. I. S. 1429) zurückgehen. Danach sind alle Geschäfte und Verhandlungen, die zur Durchführung von Kleinsiedlungen dienen, soweit sie nicht im Wege des ordentlichen Rechtsstreites vorgenommen werden, von allen Gebühren und Steuern des Bundes, der Länder und sonstigen öffentlichen Körperschaften befreit. Die Befreiung von Gebühren bezieht sich nicht nur auf Beurkundungsgebühren und Gerichtskosten, sondern auch auf Gebühren aller sonstigen Art, z. B. Bauaufsichtsgebühren. Soweit Verhandlungen oder Rechtsgeschäfte nicht bei Gerichten, sondern vor Notaren beurkundet werden, kann eine Ermäßigung der Gebühren nach den Vorschriften der Verordnung über die Anwendung von Gebührenbefreiungsvorschriften auf die Notare v. 15. April 1936 (RGBl. I S. 368) erfolgen. Diese Ermäßigung tritt allerdings nicht ohne weiteres ein, sondern steht im Ermessen des Notars.

Im Rahmen der für die Kleinsiedlung geltenden Steuerbefreiungen fällt die Umsatzsteuerrückvergütung besonders ins Gewicht. Im Hinblick auf das dabei geltende besondere Verfahren, bei dem u. a. bestimmte Fristen einzuhalten sind, ist den Trägern zu empfehlen, sich schon bei Beginn des Bauvorhabens mit dem zuständigen Finanzamt in Verbindung zu setzen.

Eine weitere erhebliche Einsparung tritt dadurch ein, daß beim Bau von Kleinsiedlungen nicht nur die in Selbst- und Nachbarhilfe tätigen Siedlungsbewerber, sondern auch die von Unternehmern beschäftigten Personen in der gesetzlichen Unfallversicherungbeitragsfrei versichert sind; näheres ergibt sich aus den im § 122 II. WoBauG genannten Bestimmungen der Reichsversicherungsordnung. Bei Erteilung der Aufträge an die Unternehmer ist also sicherzustellen, daß die Auftragssummen um die üblicherweise einkalkulierten Unfallversicherungsbeiträge gekürzt werden.

Schließlich ist noch auf die in § 143 des Gesetzes über Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung i. d. F. v. 3. April 1957 (BGBl. I S. 322) getroffene Regelung hinzuweisen, wonach u. a. den beim Bau von Kleinsiedlungen in Selbsthilfe tätigen Siedlungsbewerbern während der Dauer der Selbsthilfearbeit unter bestimmten Voraussetzungen die Arbeitslosenunterstützung weitergezahlt werden kann. Sowohl beim Bau von Eigensiedlungen unter Einschaltung eines Betreuers als auch beim Bau von Träger-Kleinsiedlungen haben der Betreuer und der Träger auf Grund des ihrer Tätigkeit zugrunde liegenden Geschäftsbesorgungsverhältnisses schon nach den Grundsätzen des BGB die Verpflichtung, dem Bauherren bzw. Erwerber die für die Inanspruchnahme der möglichen Steuer- und Gebührenvergünstigungen erforderlichen Unterlagen zu beschaffen. In dem mit meinem RdErl. v. 25. 11. 1957 (MBI. NW. S. 2849/2863) bekanntgegebenen Bauherren-Betreuer-Vertrag ist zudem diese Verpflichtung im § 2 Abs. 1 Ziff. 8 vertraglich geregelt.

## 6. Förderung von Eigensiedlungen:

Es ist vielfach festgestellt worden, daß Bauvorhaben von Bewerbern, die schon über ein geeignetes Grundstück (Erbbaurecht) verfügen, als "Eigenheim" gefördert werden, obwohl sie hinsichtlich der Eignung des Bewerbers, der Stellengröße, der Ausstattung und der Form der Bewirtschaftung den Merkmalen einer "Kleinsiedlung" entsprechen. Dadurch gehen diesen Bewerbern die besonderen Vergünstigungen und Erleichterungen verloren, die für Kleinsiedlungen vorgesehen sind. Deshalb sollen derartige Bewerber darauf hingewiesen werden, daß sie gemäß § 10 Abs. 2 II. WoBauG als "Eigensiedler" gefördert werden können.

Bei solchen Bewerbern kann im allgemeinen vorausgesetzt werden, daß sie die für die Bewirtschaftung einer Kleinsiedlung erforderlichen Kenntnisse besitzen. Deshalb kann bei ihnen auch von der Auflage abgesehen werden, sich bei der Bewirtschaftung ihrer Siedlerstelle fachlich beraten zu lassen.

Sofern in Rechts- oder Verwaltungsvorschriften die Gewährung einer Steuer- oder einer Gebührenvergünstigung für die Kleinsiedlung davon abhängig gemacht ist, daß ein Kleinsiedlungsträger das Siedlungsverfahren durchführt, genügt es nach § 96 Abs. 3 II. WoBauG bei Eigen-siedlungen, deren Bau nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugetzes öffentlich gefördert wird oder die als Kleinsiedlungen "anerkannt" worden sind (vgl. dazu Abschn. I 7), daß ein zugelassener Kleinsiedlungsträger (vgl. Nr. 56 WFB 1957) als Betreuer eingeschaltet ist. Diese Regelung ist insbesondere wichtig für die Inanspruchnahme der Umsatzsteuerrückvergütung.

## 7. Sicherung der Nutzung als Kleinsiedlung:

Hinsichtlich der gewerblichen Nutzung von Kleinsiedlungen sind keine über den Rahmen des II. WoBauG hinausgehenden Beschränkungen vorgesehen, die sich nicht bereits aus dem besonderen Charakter der Kleinsiedlung ergäben. Dem Sinn und Zweck der Kleinsiedlung würde es aber zuwiderlaufen, wenn etwa der Wirtschaftsteil der Siedlerstelle als gewerblicher Raum (Laden, Reparaturwerkstatt, Lagerraum usw.) genutzt würde oder für die Siedlerwirtschaft wesentliche Flächen der erforderlichen gärtnerischen Nutzung, z. B. durch eine Tankstelle, einen Kohlenlagerplatz, eine Abstellfläche für Lastwagen usw. entzogen würden. Daneben sind die baurechtlichen Vorschriften über die zulässige Bebauung in Kleinsiedlungsgebieten zu beachten. Auf Grund des § 7 II. WoBauG ist eine Regelung über den zulässigen Umfang der gewerblichen Nutzung allgemein für Familienheime in Nr. 1 Abs. 3 WFB 1957 getroffen. Danach ist eine Förderung mit öffentlichen Mitteln bei Familienheimen nur zulässig, wenn weniger als die Hälfte des Gebäudes anderen als Wohnzwecken dient und die Nutzfläche der Geschäftsräume 80 qm nicht übersteigt. In dem nach dem amtlichen Muster abzuschließenden Kauf- und Übereignungsvertrag — Muster 12 zu den WFB 1957 (vgl. RdErl. v. 7. 2. 1958 — MBI. NW. S. 313) übernimmt der Kleinsiedler wie schon in den entsprechenden Vertragsmustern zu den früheren Förderungsbestimmungen u. a. die Verpflichtung, die Kleinsiedlung ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Dem Kleinsiedlungsträger ist durch Abschnitt D 5 a) des Bewilligungsbescheides — Muster 3 c zu den WFB 1957 — die Überwachung der in den Übertragungsverträgen enthaltenen Nutzungsbestimmungen zur besonderen Aufgabe gemacht. Die Kleinsiedlungsträger sind auf diese Aufgabe erforderlichenfalls besonders hinzuweisen. Ihre Eignung für diese Aufgabe wird durch die Zulassungsbehörden bei der Zulassung als Kleinsiedlungsträger vor allem zu prüfen sein. Wird die Kleinsiedlung nicht mehr als solche genutzt, so kann das öffentliche Wohnungsbaudarlehen gekündigt werden. Der Träger hat seinerseits den Kleinsiedler auf Grund des Kauf- und Übereignungsvertrages zur Erfüllung seiner Verpflichtungen anzuhalten.

Bei Eigensiedlungen entfällt die Überwachungsfunktion des Kleinsiedlungsträgers. Wie bereits in Abschn. 6 des RdErl. v. 1. 3. 1957 betr. Vertragswerk zu den WBB für Eigenheime und Kleinsiedlungen; hier: Kauf- und Übereignungsvertrag — Abstimmung mit den WBB — Eigentumsbindungen (MBI. NW. S. 669) hervorgehoben wurde, trifft deshalb in diesen Fällen die Gemeinden und Gemeindeverbände eine erhöhte Verantwortung. Eine befriedigende weitere Entwicklung des Kleinsiedlungswesens wird nach Wegfall der früher üblichen Eigentumsbindungen — sofern nicht auf freiwilliger Grundlage eine Ausgabe als Reichsheimstätte erfolgt — nur dadurch zu gewährleisten sein, daß die Gemeinden und Gemeindeverbände ihnen zur Kenntnis gelangende Verstöße gegen die Darlehnsbedingungen den für die Kündigung des Landesdarlehens zuständigen darlehnsverwaltenden Stellen bzw. den Bewilligungsbehörden zur

Kenntnis bringen, soweit sie nicht selbst als Bewilligungsbehörden kraft dieses Amtes die erforderlichen Maßnahmen zu treffen haben.

Ich bitte, die vorstehenden Richtlinien bei der Förderung von Familienheimen in der Form der Kleinsiedlung mit der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen oder bei der Anerkennung von Kleinsiedlungen zu beachten.

Hinsichtlich der nach dem 31. März 1958 ergehenden Bewilligungsbescheide sind sie als Weisungen im Sinne des § 25 Satz 2 WoBaFo dNG v. 2. April 1957 (GV. NW. S. 80) anzusehen. Sie haben jedoch weitgehend auch noch Bedeutung bei Kleinsiedlungen, für die bis zu diesem Zeitpunkt Bewilligungsbescheide ergangen sind.

Ich erwarte, daß diese als Ergänzung der Nrn. 55 bis 59 WFB 1957 — in der ab 1. April 1958 geltenden Fassung — gedachten Richtlinien dazu beitragen werden, der Kleinsiedlung im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung den Platz zu sichern, der ihr nach ihrer besonderen Bedeutung gerade für die Wohnung-

suchenden Bevölkerungskreise mit geringem Einkommen zukommt.

An die Regierungspräsidenten,  
den Minister für Wiederaufbau  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
— Außenstelle Essen —,  
alle Bewilligungsbehörden  
im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau,  
die Wohnungsbauförderungsanstalt  
des Landes NW  
Düsseldorf  
Haroldstraße,  
Rheinische Girozentrale  
und Provinzialbank  
Düsseldorf  
Friedrichstraße,  
Landesbank für Westfalen  
— Girozentrale —  
Münster.

— MBl. NW. 1958 S. 2245.

**Einzelpreis dieser Nummer 0,40 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 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)