

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

11. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 31. Dezember 1958

Nummer 147

(Letzte Ausgabe 1958)

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. 15. 12. 1958, Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen — AufwBB). S. 2689.
- RdErl. 15. 12. 1958, Wohnungsbauprogramm 1959 — I. Abschnitt — S. 2700.
- K. Justizminister.

J. Minister für Wiederaufbau

III B. Wohnungsbauförderung

Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen — AufwBB)

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 15. 12. 1958 — III B 3 — 4.02 — 3400/58

I.

Im Lande Nordrhein-Westfalen besteht auch für die nächsten Jahre noch ein erheblicher Wohnungsbedarf. Ziel der Landesregierung ist es daher, auch im Jahre 1959 die Förderung von wiederum mindestens 100 000 Wohnungen durch öffentliche Mittel sicherzustellen. Durch die Förderung des sozialen Wohnungsbau sollten vor allem die Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen mit Wohnraum versorgt werden. Zugleich sollen dabei aber auch weite Kreise des Volkes dadurch mit dem Grund und Boden verbunden werden, daß sie Einzel-eigentum an den — vor allem in der Form des Familien-heims — öffentlich geförderten Wohnungen erwerben.

Im Hinblick auf die gesetzlich vorgesehene Degression der Bundesmittel für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und die Tatsache, daß auch die im ordentlichen Haushalt ausgewiesenen Wohnungsbaumittel bei den vielfältigen Aufgaben der Landesregierung nicht erhöht werden können, muß angestrebt werden, die zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel so wirksam wie möglich einzusetzen. Das bisherige System der Förderung des Wohnungsbau durch ausschließliche Kapitalsubvention kann heute vor allem im Hinblick auf die günstige Lage am Kapitalmarkt nicht mehr beibehalten werden, da der Einsatz der im Rahmen einer ausschließlichen Kapitalsubvention erforderlichen hohen öffentlichen Mittel volkswirtschaftlich nicht zu vertreten ist. Außerdem wird auch nicht berücksichtigt, daß die langfristige Gewährleistung niedriger Mieten, welche mit der ausschließlichen Kapitalsubvention in der Regel ver-bunden ist, die zukünftige Entwicklung der Einkommen außer Betracht läßt. Bei der zukünftigen Wohnungsbau-förderung müssen deshalb die in den §§ 42 und 46 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gegebenen Möglichkeiten eines elastischeren und damit wirksameren Einsatzes der öffentlichen Mittel ausgenutzt werden.

Außer den für den nachställigen Einsatz bestimmten Wohnungsbaumitteln des I. Abschn. 1959 sind daher weitere Mittel bereitgestellt worden, die neben nachställigen Landesdarlehen als sogenannte Aufwendungs-beihilfen bewilligt werden und die gemäß § 46 Abs. 1 II. WoBauG dazu bestimmt sind, die Aufwendungen (die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirt-schaftung) für öffentlich geförderten und für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen bestimmten Wohnraum so zu verringern, daß sich für diesen Personenkreis tragbare Durchschnittsmieten (Belastungen) ergeben.

Auch Wohnraum für Personen, die nicht zu den Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen und zu den ihnen gleichgestellten Wohnungssuchenden rechnen (sonstige Personen), kann außer mit einem nachställigen Landesdarlehen mit Aufwendungsbeihilfen gefördert werden, und zwar dann, wenn der Bauherr höchstens ein um $\frac{1}{3}$ niedrigeres Landesdarlehen in An-spruch nimmt als das nach Abschnitt B der Darlehns-höchstsatzbestimmungen (RdErl. v. 19. 12. 1956 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Fest-setzung von Durchschnitts- und Höchstsätzen für nachställige Landesdarlehen — MBL NW. S. 2546 — mit den Änderungen v. 10. 7. 1957 — MBL NW. S. 1597 — u. v. 25. 11. 1957 — MBL NW. S. 2855 —) berechnete nachställige Landesdarlehen zur Förderung von Wohnraum für sonstige Personen. Die Förderung von Wohnraum für sonstige Personen ist zukünftig auch dann zulässig, wenn die Durchschnittsmiete oder Belastung die in Nr. 16 Abs. 2 Buchst. b) WFB 1957 für den Regelfall vorgese-henen Beträge von 1,45 DM bzw. 1,60 DM je qm Wohn-fläche monatlich übersteigt. Diese Beträge sind viel-mehr nur Anhaltspunkte dafür, welche Durchschnitts-miete (Belastung) bei Wohnraum für sonstige Personen noch als tragbar angesehen werden muß.

Für die Gewährung dieser Aufwendungsbeihilfen gel-ten die nachstehenden

„Bestimmungen über die Gewährung von
Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen
(Aufwendungsbeihilfebestimmungen — AufwBB)“
vom heutigen Tage.

II.

Für die Förderung des Wohnungsbau mit nachställigen Landes-(Kohlenabgabe-)Mitteln und Aufwen-dungsbeihilfen wird hiermit folgendes bestimmt:

1. Vom 1. Januar 1959 an darf Wohnraum nur noch mit nachstelligen Landesdarlehen gefördert werden, deren Höchstbetrag nach den in Abschn. B der Darlehns-höchstsatzbestimmungen enthaltenen Durchschnittssätzen für nachstellige Landesdarlehen zur Förderung von Wohnraum für sonstige Personen ermittelt worden ist. Eine Überschreitung dieser Durchschnittssätze ist bis auf weiteres unzulässig. Das gilt nicht in den Fällen der Nr. 8 dieses RdErl.

Dementsprechend sind auf Bauvorhaben, die erstmalig nach dem 31. Dez. 1958 mit nachstelligen Landesdarlehen gefördert werden,

nicht mehr anzuwenden die Bestimmungen der
Nr. 3 Abs. 1 Buchst. a),
Nr. 6 Abs. 1 Buchst. a),
Nr. 9 Abs. 1 Buchst. a),
Nr. 10 Abs. 1 Buchst. a) und der
Nr. 12 des vorgenannten Darlehnhöchstsatz-
erlasses.

Unberührt bleiben die Bestimmungen über

- a) die Gewährung von Kleinsiedlungszusatzdarlehen (Nr. 55 Abs. 4 WFB 1957, Nr. 5 des Darlehns-höchstsatzes),
- b) die Gewährung von Familienheimzusatzdarlehen (Nr. 40 WFB 1957),
- c) die Gewährung von Eigenkapitalbeihilfen nach Nrn. 45 ff. WFB 1957 (vgl. jedoch Nr. 3 dieses RdErl.)
und
- d) die Gewährung von Zuschüssen für die Ersteinrichtung von Kleinsiedlungen (vgl. Nr. 55 Abs. 4 WFB 1957).

2. Es muß erwartet werden, daß der Bauherr öffentlich geförderter Wohnungen auch eine echte Eigenleistung (vgl. Nr. 33 Abs. 1 WFB 1957) für sein Bauvorhaben erbringt. Bauvorhaben, zu deren Finanzierung der Bauherr nicht auch eine echte Eigenleistung in Höhe von mindestens 7,5 v. H. der Gesamtkosten erbringt, sollen daher in der Regel nicht gefördert werden. Als Ersatz dieser echten Eigenleistung (unechte Eigenleistung i. S. der Nr. 34 WFB 1957) sind nur anzuerkennen:

- a) ein der Restfinanzierung dienendes Familienzusatzdarlehen nach § 45 II. WoBauG (Nr. 40 WFB 1957),
- b) ein Aufbaudarlehen an den Bauherrn (nicht auch an den Mieter zur Weiterleitung an den Bauherrn) nach § 254 des Lastenausgleichsgesetzes oder ein ähnliches Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts (nicht jedoch auch eine Eigenkapitalbeihilfe nach den Nrn. 45 ff. WFB 1957),
- c) ein Darlehen an den Bauherrn (nicht auch an den Mieter zur Weiterleitung an den Bauherrn) zur Beschaffung von Wohnraum nach § 30 des Kriegs-gefangenenentschädigungsgesetzes (KgfEG).

3. Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital sind dazu bestimmt, den Bevölkerungskreisen, die durch den Krieg und die Kriegsfolgen besonders schwer betroffen worden sind, sowie den Kinderreichen, Rentnern und Notunterkunftsbewohnern (vgl. Nr. 45 WFB 1957) die Aufbringung der zum Bau von Wohnungen erforderlichen Eigenleistung oder des erforderlichen Finanzierungsbeitrages zu erleichtern. Diese Eigenkapitalbeihilfen werden auch zukünftig gewährt. Es ist aber streng darauf zu achten, daß nach der Bestimmung der Nr. 46 Abs. 1 WFB 1957 Eigenkapitalbeihilfen „in der Regel nur in sozial dringlichen Fällen“ bewilligt werden. Wenn nach dieser Bestimmung Eigenkapitalbeihilfen „namentlich zur Neuschaffung von Wohnraum für Begünstigte, die zu den Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4) rechnen“ gewährt werden dürfen, so bedarf es jedoch auch in diesem Falle stets einer strengen Prüfung der „sozialen Dringlichkeit“, vor allem bei solchen Begünstigten im Sinne der Nr. 45 WFB 1957, die — ohne selbst Wohnungsuchende mit geringem Einkommen zu sein — diesem Personenkreise „gleichgestellt“ sind. Vor allem aber muß die Bewilligung

von Eigenkapitalbeihilfen in den Fällen, in denen zugleich auch Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau oder Kriegsgefangenen-Wohnungsbau darlehen für die gleiche Wohnung gewährt werden oder gewährt werden sollen, auf eng begrenzte Ausnahmen beschränkt bleiben.

Das Vorliegen der Voraussetzungen der Nr. 46 Abs. 1 WFB 1957 ist zukünftig im „Technischen Prüfungsbericht“ (Anlage 6a WFB 1957) an der Stelle eingehend zu begründen, an der früher die Gründe für die Überschreitung des Durchschnittssatzes des nachstelligen Landesdarlehens anzugeben waren.

4. Zukünftig sind zur Finanzierung der Gesamtkosten von Bauvorhaben vor allem auch Mittel des Kapitalmarktes in möglichst großem Umfang in Anspruch zu nehmen. Das Land erleichtert die Inanspruchnahme hoher Kapitalmarktmittel dadurch, daß die Wohnungsbauförderungsanstalt Bürgschaften nach den „Bestimmungen für die Übernahme von Landesbürgschaften für den Wohnungsbau“ v. 17. 7. 1956 (MBI. NW. S. 1719) in der ab 1. April 1958 geltenden Fassung (MBI. NW. 1958 S. 479) übernimmt. Um sicherzustellen, daß Kapitalmarktmittel in der erforderlichen Höhe eingesetzt werden können, erhält die Nr. 8 der vorgenannten Landesbürgschaftsbestimmungen folgenden neuen Absatz 4:

„(4) Abweichend von Absatz 1 und 2 kann bei Bauvorhaben, die mit Aufwendungsbeihilfen nach den Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen — AufwBB) v. 15. Dezember 1958 (MBI. NW. S. 2689) gefördert werden, die Bürgschaft auch für Darlehen übernommen werden, die außerhalb der Beleihungsgrenze für erststellige Hypotheken, jedoch in der Regel innerhalb von 50 v. H. der Gesamtkosten des Bauvorhabens dinglich gesichert sind.“

Der Bewilligungsbescheid für die nachstelligen Landesmittel ist von der Bewilligungsbehörde — bei Vorliegen aller sonstigen Förderungsvoraussetzungen — auszustellen, bevor die Wohnungsbauförderungsanstalt über die Übernahme der beantragten Bürgschaft entschieden hat. Der Bewilligungsbescheid ist aber dem Bauherrn, seinem Beauftragten oder seinem Betreuer, sowie den übrigen in Nr. 72 WFB 1957 genannten Stellen (außer der Wohnungsbauförderungsanstalt) erst zu übersenden, wenn die Wohnungsbauförderungsanstalt über den Antrag auf Übernahme der Bürgschaft eine Entscheidung getroffen und der Bewilligungsbehörde mitgeteilt hat, daß die Bürgschaft übernommen werden wird und nunmehr der Bewilligungsbescheid dem Bauherrn und den sonstigen in Nr. 72 WFB 1957 genannten Stellen übersandt werden kann. Hinsichtlich der Übersendung von Ausfertigungen und Abschriften des Bewilligungsbescheides und von sonstigen Unterlagen an die Wohnungsbauförderungsanstalt bleibt Nr. 72 WFB 1957 durch die vorstehende Regelung unberührt.

5. Es ist darauf zu achten, daß die öffentlich geförderten Wohnungen in guter Qualität erstellt werden. Die Möglichkeit zur Förderung des Baues von Wohnraum öffentliche Mittel der Allgemeinheit in Anspruch zu nehmen, darf aber nicht dazu führen, daß die Bauherren Wohnraum erstellen, der über ihren tatsächlichen Bedarf hinausgeht und daher ständig durch Untervermietung genutzt wird.

6. Ergibt sich aus der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung für Bauvorhaben, die mit nachstelligen Landesdarlehen und zugleich auch mit Aufwendungsbeihilfen gefördert werden, eine Überschreitung der ursprünglich veranschlagten Gesamtkosten und damit eine Finanzierungslücke, so ist diese zukünftig durch Eigenmittel oder Kapitalmarktmittel zu schließen. Zur Verminderung der dadurch entstehenden höheren Aufwendungen bzw. der höheren Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung kann gem. Nr. 3 Abs. 1 Satz 2 AufwBB ggf. die bewilligte Aufwendungsbeihilfe erhöht werden. In den Fällen des Satzes 1 darf daher vom 1. Januar 1959 an von der in Nr. 81 Abs. 2 WFB 1957 gegebenen Möglichkeit, zur Abdeckung von Bau-

kostenverteuerungen ein Nachtragsdarlehen zu bewilligen, kein Gebrauch mehr gemacht werden.

7. Für die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen wird bei der Pos. Nr. 7.00 ein besonderer Bewilligungsrahmen zur Verfügung gestellt.

8. Die Bestimmungen der Nrn. 1. bis 7. dieses RdErl. gelten für die Förderung des Baues von Wohnraum für Zuwanderer aus der sowjetischen Besatzungszone und für Aussiedler aus den Vertreibungsgebieten (SBZ-Bauprogramme) erst ab 1. April 1959.

Bis zum 31. März 1959 verbleibt es bei diesem Sonderbauprogramm bei dem bisherigen Finanzierungssystem der ausschließlichen Kapitalsubvention.

Die Nrn. 1 bis 7 gelten ferner bis auf weiteres nicht für folgende Sonderbauprogramme:

- a) Ersatzwohnungsbau aus Anlaß der Räumung von Wohngrundstücken für den Neu-, Um- und Ausbau von Bundesfernstraßen und Bundesautobahnen,
- b) Ersatzwohnungsbau aus Anlaß der Freimachung von Liegenschaften für Verteidigungszwecke,
- c) Wohnungsbau für Ungarnflüchtlinge.

Bei der Förderung von Wohnraum im Rahmen dieser Sonderbauprogramme ist jedoch darauf zu achten, daß die Durchschnittssätze nach Abschn. B der Darlehns Höchstsatzbestimmungen nur in Ausnahmefällen überschritten werden dürfen. Bei Ausnahmen gem. Nr. 12 der Darlehns Höchstsatzbestimmungen ist ein strenger Maßstab anzulegen.

9. Über Ihre Erfahrungen mit diesem neuen Finanzierungssystem ist mir bis zum 30. April 1959 zu berichten.

10. Bewilligungsbescheide über nachstellige Landesdarlehen bzw. Bergarbeiterwohnungsbaudarlehen, die bis zum 31. Dezember 1958 erteilt werden, und mit denen

Landesdarlehen bewilligt worden sind, die die in Nr. 1 Absatz 1 dieses RdErl. genannten Beträge überschreiten, müssen der Wohnungsbauförderungsanstalt bzw. der Rheinischen Girozentrale und Provinzialbank in Düsseldorf/Landesbank für Westfalen (Girozentrale) in Münster als Bundestreuhandstellen für den Bergarbeiterwohnungsbau spätestens bis zum **15. Januar 1959** zum Zwecke der Darlehnsgewährung vorgelegt werden.

Bewilligungsbescheide über nachstellige Landesdarlehen, die bei der Wohnungsbauförderungsanstalt nach dem 15. Januar 1959 eingehen, können von ihr — außer in den Fällen der Nr. 8 dieses RdErl. — gem. § 14 WoBauFördNG mit den sich aus dieser Rechtsvorschrift ergebenden Rechtsfolgen beanstandet werden, wenn mit ihnen Landesdarlehen bewilligt worden sind, die die in Nr. 1 Absatz 1 dieses RdErl. genannten Beträge übersteigen.

11. Vorstehende Weisungen werden Ihnen gem. § 25 Satz 2 WoBauFördNG erteilt.

12. Dieser RdErl. tritt am 1. Januar 1959 in Kraft.

An die Gemeinden und Gemeindeverbände

- als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau —,
- Regierungspräsidenten in Aachen und Köln,
- den Minister für Wiederaufbau
- Außenstelle Essen —,
- als Bewilligungsbehörde im Bergarbeiterwohnungsbau —,
- die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen,
- Rheinische Girozentrale und Provinzialbank,
- Landesbank für Westfalen (Girozentrale)
- als Bundestreuhandstellen für den Bergarbeiterwohnungsbau —.

**Anlage z. RdErl. v. 15. 12. 1958
III B 3 — 4.02 — 3400/58 —**

**Bestimmungen
über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen
im Lande Nordrhein-Westfalen
(Aufwendungsbeihilfebestimmungen — AufwBB)
vom 15. Dezember 1958**

1. Zweck der Förderungsmaßnahme

Nach Maßgabe dieser Bestimmungen und im Rahmen der verfügbaren Mittel werden gemäß § 46 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523) neben nachstelligen Landesdarlehen (Nr. 39 der „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen - Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957)“ vom 19. 12. 1956 — MBl. NW. S. 2497 — in der ab 1. April 1958 geltenden Fassung — MBl. NW. 1958 S. 487 —) nicht rückzahlbare (verlorene) Zuschüsse gewährt, um die laufend entstehenden Aufwendungen oder die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung für Wohnraum, der Gegenstand der Förderung ist, so zu verringern, daß die Durchschnittsmiete oder Belastung tragbar wird.

2. Gegenstand der Förderung

(1) Gegenstand der Förderung ist — unbeschadet der Regelungen in den Absätzen 2 und 3 — nur Wohnraum,

- der erstmals nach dem 1. Januar 1959 nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) mit Landesdarlehen für die nachstellige Finanzierung gefördert wird,
- für den nur ein nachstelliges Landesdarlehen in Anspruch genommen wird, das die Durchschnittssätze zur Förderung von Wohnraum für sonstige Personen nach Abschnitt B der Darlehnshöchstsatzbestimmungen (RdErl. v. 19. 12. 1956 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbau) hier: Festsetzung von Durchschnitts- und Höchstsätzen für nachstellige Landesdarlehen — MBl. NW. S. 2546 — mit den Änderungen v. 10. 7. 1957 — MBl. NW. S. 1597 — u. v. 25. 11. 1957 — MBl. NW. S. 2855 — nicht übersteigt, und
- der im Bewilligungsbescheid dem Personenkreis der Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen oder den ihnen gleichgestellten Personen (Nr. 4 WFB 1957) vorbehalten und von diesem Personenkreis tatsächlich genutzt wird.

(2) Zur Förderung von Wohnraum für sonstige Personen dürfen Aufwendungsbeihilfen nur bewilligt werden, wenn zur Finanzierung dieses Wohnraumes ein nachstelliges Landesdarlehen von höchstens $\frac{2}{3}$ des in Absatz 1 Buchst. b) genannten Betrages in Anspruch genommen wird.

Bei Ermittlung des in Satz 1 genannten Höchstbetrages ist im Falle der Förderung einer Kleinsiedlung für sonstige Personen der Zuschlag gemäß Nr. 5 des RdErl. v. 19. 12. 1956 (Kleinsiedlungszusatzdarlehen nach Nr. 55 Abs. 4 WFB 1957) nicht zu berücksichtigen.

(3) Eine Aufwendungsbeihilfe kann auf Antrag auch solchen Bauherren bewilligt werden, deren Bauvorhaben erstmals vor dem 1. Januar 1959 gefördert worden sind, sofern

- die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Nr. 80 WFB 1957) noch nicht vorgelegt worden ist, und
- der Bauherr für sein Bauvorhaben je nach dem Personenkreis, für den die Wohnungen bestimmt sein sollen, nur ein nachstelliges Landesdarlehen in Höhe des sich aus Absatz 1 oder Absatz 2 ergebenden Betrages in Anspruch nimmt.

3. Voraussetzungen für die Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen

(1) Aufwendungsbeihilfen sollen in der Regel nur gleichzeitig mit nachstelligen Landesdarlehen bewilligt werden. Ergibt die Anzeige über die Aufstellung

der Schlußabrechnung (Nr. 81 WFB 1957), daß sich die Aufwendungen oder die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung infolge von Umständen erhöht haben, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, so kann der Betrag der Aufwendungsbeihilfe im Rahmen des Höchstbetrages (Nr. 4 Abs. 1) nachträglich erhöht werden. Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, daß sich der Betrag der Aufwendungen oder die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung gegenüber dem der Bewilligung der Aufwendungsbeihilfe zugrunde liegenden Betrag verringert hat, so ist die bewilligte Aufwendungsbeihilfe entsprechend zu kürzen, wenn und soweit die Durchschnittsmiete oder Belastung auch nach der Kürzung der Aufwendungsbeihilfe noch tragbar bleibt.

(2) Aufwendungsbeihilfen dürfen — soweit in Nr. 4 Abs. 3 und 4 nicht etwas anderes bestimmt wird — nur zur Deckung von laufenden Aufwendungen oder zur Deckung von Belastungen aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung im Sinne der Zweiten Berechnungsverordnung und der darauf beruhenden „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung“ (Anlage 8c WFB 1957) für den in Nr. 2 genannten öffentlich geförderten Wohnraum bewilligt werden. Voraussetzung ist jedoch, daß sich für diesen Wohnraum ohne die Aufwendungsbeihilfe eine Durchschnittsmiete oder Belastung ergeben würde, welche die in Nr. 16 Abs. 2 WFB 1957 genannten Beträge wesentlich überschreitet und die nicht mehr als tragbar angesehen wird. Die in Nr. 16 Abs. 2 WFB 1957 angegebenen Beträge sind nur Anhaltspunkte dafür, welche Durchschnittsmieten oder Belastungen als tragbar angesehen werden müssen.

4. Höhe der Aufwendungsbeihilfe

(1) Die bewilligte Aufwendungsbeihilfe darf den Betrag von 0,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht übersteigen. Der Berechnung der Aufwendungsbeihilfe ist die auf volle Quadratmeter aufgerundete Wohnfläche der Wohnungen und Wohnräume zugrunde zu legen, die

- im Bewilligungsbescheid Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen vorbehalten werden, bzw.
- für sonstige Wohnungsuchende bestimmt sind und mit nachstelligen Landesdarlehen von höchstens $\frac{2}{3}$ des in Nr. 2 Abs. 1 Buchst. b) genannten Betrages gefördert werden.

(2) Im Rahmen des Höchstbetrages gemäß Absatz 1 darf eine Aufwendungsbeihilfe nur in der Höhe bewilligt werden, die erforderlich ist, um die Durchschnittsmiete oder Belastung für den Personenkreis tragbar zu gestalten, für den die zu fördernden Wohnungen und Wohnräume bestimmt sind.

(3) Bei Familienheimen ist vor der Berechnung der Aufwendungsbeihilfe nach Absatz 2 der sich aus der Lastenberechnung für den Eigentümer (Bewerber) ergebenden Belastung ein Betrag in Höhe von 4 v. H. der zur Finanzierung der Gesamtkosten des Vorhabens vorgesehenen echten Eigenleistung hinzuzurechnen. Dies gilt nicht, wenn das Familienheim auch Geschäftsräume enthält.

(4) Bei Familienheimen, eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen ist vor der Berechnung der Aufwendungsbeihilfe nach Absatz 2 ein Betrag in Höhe des Unterschieds zwischen der Summe der Fremdmittel-Tilgung und 1 v. H. der Baukosten (bei Erbbaurechten: 1 v. H. der Gesamtkosten) abzuziehen.

5. Dauer der Aufwendungsbeihilfe

(1) Aufwendungsbeihilfen werden für die Dauer von fünf Jahren, gerechnet vom ersten des auf den Bezug der begünstigten Wohnungen folgenden Monats an, bewilligt. Wenn und soweit es allgemein oder im Einzelfalle zur Erzielung tragbarer Durchschnittsmieten oder Belastungen auch nach Ablauf dieses Zeitraumes noch erforderlich erscheint, bleibt eine Prüfung vorbehalten, ob Aufwendungsbeihilfen oder Miet- oder Lastenbeihilfen über diesen Zeitraum hinaus gewährt werden.

(2) Wird das für die nachstellige Finanzierung des begünstigten Wohnraums gewährte Landesdarlehen gemäß Nrn. 83 bis 87 WFB 1957 vorzeitig zurückgezahlt und ist die in Absatz 1 genannte Frist noch nicht verstrichen, so endet die Gewährung der Aufwendungsbeihilfe mit dem letzten Tag des Monats, in welchem das nachstellige Landesdarlehen zurückgezahlt wird.

6. Antragstellung

Der Antrag auf Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen ist unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters (Anlage 1 AufwBB) bei der für den Bauort zuständigen Gemeinde- oder Amtsverwaltung (Nr. 66 Abs. 1 WFB 1957) zu stellen.

Anlage 1

7. Bewilligung der Aufwendungsbeihilfen

(1) Über den Antrag auf Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen entscheidet die Bewilligungsbehörde für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (Nr. 68 WFB 1957) im eigenen Namen für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen (Nr. 74 WFB 1957) durch einen Bewilligungsbescheid nach vorgeschriebenem Muster (Anlage 2 AufwBB). Für die Übersendung von Ausfertigungen und Abschriften des Bewilligungsbescheides gelten die Nrn. 69 Abs. 5 Satz 2 und 72 entsprechend.

Anlage 2

(2) Der Bewilligungsbescheid kann in sinngemäßer Anwendung der Nr. 71 WFB 1957 geändert, ergänzt, aufgehoben oder widerrufen werden. Von der Änderung, der Ergänzung, der Aufhebung oder dem Widerruf des Bewilligungsbescheides ist der Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich Mitteilung zu machen.

(3) Die Ablehnung des Antrages auf Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen ist dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen. Die Ablehnung ist im Ablehnungsbescheid zu begründen.

8. Auszahlung der Aufwendungsbeihilfen

(1) Bewilligte Aufwendungsbeihilfen werden durch die Wohnungsbauförderungsanstalt halbjährlich nachträglich, jeweils am 15. 6. und 15. 12. eines jeden Jahres, an den Bauherrn auf ein von ihm bestimmtes Konto bei einem Kreditinstitut ausgezahlt. Vor Auszahlung des ersten Beihilfebetrages ist der Wohnungsbauförderungsanstalt der Bezug der begünstigten Wohnungen durch eine Bescheinigung der zuständigen Wohnungsbehörde nachzuweisen. Sind nach dem Bewilligungsbescheid bestimmte Wohnungen dem Personenkreis der Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen oder den ihnen gleichgestellten Wohnungsuchenden (Nr. 4 WFB 1957) vorbehalten, so ist in dieser Bescheinigung zum Ausdruck zu bringen, ob und inwieweit die Wohnungen diesem Vorbehalt entsprechend genutzt werden.

(2) Die Wohnungsbauförderungsanstalt kann den Anspruch des Bauherrn auf Auszahlung der bewilligten Aufwendungsbeihilfe durch Aufrechnung mit Forderungen aus der Gewährung von Landesdarlehen erfüllen.

9. Rückforderung von Aufwendungsbeihilfen

Wird der Bewilligungsbescheid widerrufen, so sind bereits ausgezahlte Aufwendungsbeihilfen unverzüglich an die Wohnungsbauförderungsanstalt zurückzuzahlen. Der zurückzuzahlende Betrag ist vom Tage des Widerrufs des Bewilligungsbescheides bis zum Eingang bei der Wohnungsbauförderungsanstalt mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

10. Schlußbestimmungen

- (1) Abweichungen von zwingenden Bestimmungen bedürfen der Zustimmung des Ministers für Wiederaufbau.
- (2) Diese Bestimmungen treten ab 1. Januar 1959 in Kraft.

Muster Anlage 1 AufwBB

I. Baugrundstück:
 (Ort, Straße, Nr.)

II. Bauherr:
 (Name/Firma) (Beruf)

 (Fernruf) (Anschrift)

III. Betreuer/Beauftragter:
 (Name/Firma)

 (Fernruf) (Anschrift)

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

An den

.....
 (Bewilligungsbehörde)

in über: Antrag
 auf Gewährung von Aufwendungsbeihilfen²⁾

(Gemeinde/Amt)

1. Unter Bezugnahme auf den Antrag auf Gewährung von Landesmitteln für den Bau eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes/der Eigensiedlung¹⁾
 von Familienheimen in der Form der Kaufeigenheime/Trägerkleinsiedlungen¹⁾
 einer Eigentumswohnung/von Kaufeigentumswohnungen¹⁾
 von Mietwohnungen/Genossenschaftswohnungen¹⁾
 durch — Neubau — Wiederaufbau — Wiederherstellung — Ausbau — Erweiterung —¹⁾ vom wird hiermit die Gewährung einer Aufwendungsbeihilfe nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen-AufwBB)“ vom 15. Dez. 1958 (MBI. NW. S. 2689) in Höhe von monatlich DM (= qm Wohnfläche DM) oder von jährlich DM beantragt.

2. Die Aufwendungsbeihilfe soll zur Verminderung der Aufwendungen/Belastungen aus dem Kapitaldienst und zu der Bewirtschaftung für Wohnraum dienen, der

— Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen vorbehalten und von diesen bzw. ihnen gleichgestellten Wohnungsuchenden (Nr. 4 WFB 1957) tatsächlich genutzt wird¹⁾ —
 — für sonstige Wohnungsuchende bestimmt ist und zu dessen Finanzierung nur ein nachstelliges Landesdarlehen von höchstens 2/3 der Durchschnittssätze nach Abschnitt B der Darlehnshöchstsatzbestimmungen vom 19. 12. 1956 (MBI. NW. S. 2546) in der geltenden Fassung in Anspruch genommen wird¹⁾ —.

Mir ist bekannt, daß die Aufwendungshilfe — soweit sie zur Förderung von Wohnraum für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen und ihnen gleichgestellte Wohnungsuchende bewilligt wird — durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen nur ausgezahlt wird, wenn die geförderten Wohnungen diesem Vorbehalt entsprechend genutzt werden.

3. Es wird gebeten, die bewilligte Aufwendungsbeihilfe auf das Konto Nr. bei der in auszuzahlen.

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

¹⁾ Unzutreffendes streichen.

²⁾ Der Antrag ist in der gleichen Zahl von Ausfertigungen einzureichen wie der Antrag auf nachstellige Landesmittel.
 (Antrag Muster Anlagen 1a, 1b, 1d, 1e, 1f WFB 1957.)

Muster Anlage 2 AufwBB

(Bewilligungsbehörde)

An

in

....., den

Bewilligungsbescheid Nr.
über die Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen

Betr.: Bauvorhaben in
(Ort) (Straße, Nr.)

Bezug: Ihr Antrag vom

1. Für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen — und mit ihrer Zustimmung *) — wird Ihnen hiermit nach Maßgabe der „Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen-AufwBB)“ vom 15. Dezember 1958 (MBI. NW. S. 2689) und Ihres vorbezeichneten Antrages sowie Ihres Antrages vom auf Gewährung von Landesmitteln für den Bau

eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes/der Eigensiedlung *)

von Familienheimen in der Form der Kaufeigenheime/der Trägerkleinsiedlung *)
einer Eigentumswohnung/von Kaufeigentumswohnungen *)

von Mietwohnungen/Genossenschaftswohnungen *)

durch — Neubau — Wiederaufbau — Wiederherstellung — Ausbau — Erweiterung —*) eine Aufwendungsbeihilfe in — der beantragten —*) Höhe von jährlich

..... DM (Verbuchung: Pos.Nr. 7.00)

(in Worten: Deutsche Mark)
bewilligt.

2. Die Aufwendungsbeihilfe dient zur Verminderung der Aufwendungen/der Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung *) für Wohnraum, der nach dem Bewilligungsbescheid Nr. vom

a) den Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) vorbehalten —*)
b) für sonstige Wohnungsuchende bestimmt, aber nur mit nachstelligen Landesdarlehen von höchstens $\frac{2}{3}$ der Durchschnittssätze nach Abschnitt B der Darlehnshöchstsatzbestimmungen vom 19. 12. 1956 (MBI. NW. S. 2546) in ihrer geltenden Fassung gefördert worden —*) ist.

3. Die Aufwendungsbeihilfe wird vom Ersten des auf den Bezug der Wohnungen folgenden Monats an auf die Dauer von 5 Jahren als nicht rückzahlbarer (verlorener) Zuschuß durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen gewährt und in gleichen Halbjahresbeträgen nachträglich am 15. Juni und 15. Dezember eines jeden Jahres auf das von Ihnen bestimmte Konto Nr. bei der ausgezahlt, wenn die Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen, insbesondere die geförderten Wohnungen bezogen sind und — soweit sie Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) vorbehalten worden sind — diesem Vorbehalt entsprechend genutzt werden.

4. Der Bewilligung der Aufwendungsbeihilfe liegen die Angaben in den unter Nr. 1 genannten Anträgen und in den diesen Anträgen beigefügten Unterlagen zugrunde. Sie sind Bestandteil dieses Bewilligungsbescheides.

*) Nichtzutreffendes streichen.

5. Dieser Bewilligungsbescheid kann aus den gleichen Gründen widerrufen werden, aus denen auch der Ihnen erteilte Bewilligungsbescheid Nr. vom widerrufen werden kann.

6. Besondere Bedingungen, Auflagen oder Bemerkungen:

Im Auftrag:

(DS)

(Unterschrift)

Es erhalten:

1. Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides:

- a) der Bauherr
- b) der Beaufragte/Betreuer *)
- c) die Wohnungsbauförderungsanstalt

2. Eine Abschrift des Bewilligungsbescheides:

- a) die Wohnungsbauförderungsanstalt (Abt. Statistik)
- b) die zuständige Wohnungsbehörde

— MBI. NW. 1958 S. 2689.

Wohnungsbauprogramm 1959**I. Abschnitt —**RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 15. 12. 1958 —
III B 4 — 4.022/4.032—3349/58**A.****1. Mittelzuteilung 1959**

(1) Zur weiteren Förderung des Wohnungsbau im Baujahr 1959 ist den Bewilligungsbehörden im Vorriff auf die Wohnungsbaumittel des Jahres 1959 als I. Abschnitt mit Erlaß vom heutigen Tage ein Bewilligungsrahmen im Gesamtbetrage von

260 Millionen DM

zugeteilt worden.

(2) Die Zuteilung weiterer Wohnungsbaumittel zur Fortführung der Wohnungsbauprogramme für Umsiedler aus den Ländern Bayern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein (Äußere Umsiedlung) und zur Förderung des Wohnungsbau für Evakuierte wird in Kürze erfolgen. Zur Fortführung der Wohnungsbauprogramme für Zuwanderer aus der sowjetischen Besatzungszone und Aussiedler werden, wie den Bewilligungsbehörden schon gesondert mitgeteilt wurde, auf Antrag entsprechend dem jeweiligen Mittelbedarf im Rahmen der Aufnahmekoten für das 9. und 10. SBZ-Programm weitere Wohnungsbaumittel noch zugeteilt werden.

2. Verteilungsschlüssel

(1) Die für den allgemeinen sozialen Wohnungsbau (Neubau) verfügbaren Landesmittel in Höhe von 120 Mio DM sind entsprechend den Vorschriften der §§ 26, 30 und 31 II. WoBaG nach Maßgabe der den Bewilligungsbehörden am 30. 6. 1958 vorliegenden unerledigten Anträge der Rangstufe I und II aufgeteilt worden, damit zunächst einmal diesen schon vor längerer Zeit eingereichten Anträgen entsprochen und der große Stau dieser Anträge abgebaut werden kann. Es bleibt vorbehalten, nach Abschluß der Verhandlungen mit den kommunalen Spitzenverbänden über die Verteilung der Landesmittel bei späteren Mittelzuteilungen erforderlichenfalls einen Ausgleich herbeizuführen.

(2) Die zur Förderung des allgemeinen Wohnungsbau (Wiederaufbau, Wiederherstellung) bereitgestellten Landesmittel in Höhe von 50 Mio DM sind zunächst nach Maßgabe der den Bewilligungsbehörden am 30. 6. 1958 vorliegenden unerledigten Anträge auf Förderung von Wiederaufbauvorhaben verteilt worden; eine spätere anderweitige Verrechnung bleibt auch hier vorbehalten.

(3) Die Sondermittel zum Bau von Wohnungen zur Räumung von Notunterkünften in Höhe von 75 Mio DM sind nach der zum 30. 6. 1958 fortgeschriebenen Zahl der noch vorhandenen Notunterkünfte verteilt worden.

B.

Gemäß § 25 Satz 2 des Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung v. 2. April 1957 (GV. NW. S. 80) werden hiermit für den Einsatz der zugeteilten Mittel folgende Weisungen erteilt:

3. Förderungsbestimmungen

Der Bewilligung der bereitgestellten Landesmittel sind zugrunde zu legen:

- a) die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugegesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz — II. WoBauG) v. 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523) i. d. F. des Änderungsgesetzes v. 26. September 1957 (BGBl. I S. 1393), die Verordnungen über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugegesetz (Zweite Berechnungsverordnung — II. BVO) und über den Mietpreis für den seit dem 1. 1. 1950 bezugsfertig gewordenen Wohnraum (Neubaumietenverordnung — NMVO) v. 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719 u. S. 1736), die „Richtlinien für den Einsatz der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau 1959“ des Bundesministers für Wohnungsbau und des Präsidenten des Bundesausgleichsamtes, die im Bundesanzeiger veröffentlicht worden sind (Nr. 244, S. 2),
- b) die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau 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),
- c) die Darlehnshöchstatzbestimmungen gem. RdErl. v. 19. 12. 1956 (MBI. NW. S. 2546) mit den sich aus Ziff. II des RdErl. v. 10. 7. 1957 (MBI. NW. S. 1597) u. d. RdErl. v. 25. 11. 1957 (MBI. NW. S. 2855) und den sich aus dem nachstehend unter d) genannten RdErl. ergeben den Änderungen,
- d) die Bestimmungen des RdErl. v. 15. 12. 1958 — III B 3 4.02 — 3400/58 — (betr.: Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen — AufwBB) — MBI. NW. S. 2689).

4. Wohnraumhilfemittel

(1) In den zur Förderung des allgemeinen Wohnungsbau sowie zum Bau von Ersatzwohnungen für Notunterkunftsbewohner bereitgestellten Wohnungsbaumitteln sind Wohnraumhilfemittel jeweils in Höhe von 15 v. H. enthalten. Die Wohnraumhilfemittel sind — wie bisher — nicht besonders bereitgestellt, sondern aus Gründen der Verwaltungseinfachung mit den sonstigen Landesmitteln gemischt, um eine gesonderte Verbuchung zu vermeiden. Bei der Förderung von Bauvorhaben, deren Wohnungen ausschließlich oder überwiegend für Geschädigte i. S. des Lastenausgleichsgesetzes vorbehalten werden sollen (vgl. Nr. 70 WFB 1957) sind die Förderungsrange auf Grund des § 300 LAG in der nach § 118 II. WoBauG geänderten Fassung zu beachten (Nr. 8 WFB 1957). (2) Bei dem Einsatz von Wohnraumhilfemitteln und bei der Vergabe der für Geschädigte vorbehaltenen Wohnungen ist Teil IV der unter Nr. 3 Buchst. a) dieses RdErl. angeführten Bundesrichtlinien zu beachten.

5. Wohnungspolitische Zielsetzung

(1) Beim Einsatz der Landesmittel ist zu beachten, daß die Förderung des Wohnungsbau das Ziel hat, die Wohnungsnott, namentlich auch der Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen, zu beseitigen und zugleich weite Kreise des Volkes durch Bildung von Einzeleigentum, besonders in der Form von Familienheimen, mit dem Grund und Boden zu verbinden. Sparwille und Tatkraft aller Schichten des Volkes

sollen hierzu angeregt werden (§ 1 Abs. 2 II. WoBauG). Dementsprechend sollen in der Regel künftig nur Bauvorhaben gefördert werden, bei denen der Bauherr auch eine echte Eigenleistung (vgl. Nr. 33 WFB 1957) von mindestens 7.5 v. H. der Gesamtkosten erbringt. Auf Nr. 2 des RdErl. v. 15. 12. 1958 (vgl. Nr. 3 Buchst. d) dieses RdErl.) wird hingewiesen. Innerhalb der Rangstufen des § 30 Abs. 1 Buchst. a) bis b) aa) II. WoBauG ist der Bau von Familienheimen für kinderreiche Familien und junge Familien bevorzugt zu fördern.

(2) Eine Aufteilung der Landesmittel auf Ämter und kreisangehörige Gemeinden innerhalb der Landkreise darf nicht schematisch — etwa nach der Einwohnerzahl — erfolgen. Auch hierbei ist vielmehr zu beachten, daß die jetzt zugeteilten Mittel in erster Linie eine Bearbeitung der gegenwärtig vorliegenden unerledigten Anträge ermöglichen soll. Dabei sind bei gleichrangigen Förderungsanträgen, die nicht sämtlich befriedigt werden können, namentlich auch die wohnungspolitische Dringlichkeit für den Antragsteller selbst und die Wohnungssituation im Kreis zu berücksichtigen.

(3) Da die jetzt bereitgestellten Mittel für den allgemeinen Wohnungsbau (Neubau) unter Berücksichtigung der unerledigten Anträge zugeteilt werden, sind auch bei Familienheimbauvorhaben von den Bewilligungsbehörden Anträge von Bauherren, die nicht im Bereich der Bewilligungsbehörde des Bauorts ansässig sind, in gleicher Weise wie Anträge von im Bereich ansässigen Bauherren entgegenzunehmen, zu bearbeiten und ihnen ggfs. im Rahmen der bestehenden Vorränge durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden zu entsprechen.

(4) Gemäß § 57 II. WoBauG ist weiterhin dafür zu sorgen, daß der Bau von Familienheimen in der Form von Kleinsiedlungen in ausreichendem Maße aus den jetzt bereitgestellten Landesmitteln gefördert wird.

(5) Wenn auch für die Förderung von Gruppenvorhaben bei Familienheimen wiederholt zusätzliche Landesmittel bereitgestellt worden sind und auch weiterhin bereitgestellt werden sollen, so sind solche Gruppenvorhaben aber auch aus den für den allgemeinen Wohnungsbau zugeteilten Neubaumitteln künftig mehr als bisher zu berücksichtigen. Nach § 33 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG (Nr. 19 Abs. 1 Satz 1 WFB 1957) dürfen Landesdarlehen nur solchen Bauherren bewilligt werden, die Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines „geeigneten“ Baugrundstückes sind oder nachweisen können, daß der Erwerb eines geeigneten Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist oder durch die Gewährung des Landesdarlehens gesichert wird. Bei Beachtung der städtebaulichen Voraussetzungen nach § 41 Abs. 1 II. WoBauG (vgl. Nr. 23 Abs. 1 WFB 1957) sind nur solche Grundstücke als für die Bebauung „geeignet“ anzusehen, die eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gewährleisten und in der Erschließung und Auflockerung den Zielsetzungen neuzeitlichen Städtebaues entsprechen. Soweit es sich um Kleinsiedlungen handelt, ist darüber hinaus in § 57 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG ausdrücklich festgelegt worden, daß Kleinsiedlungen nach Möglichkeit in Gruppen errichtet werden sollen. Mit Rücksicht hierauf kann daher, soweit die sonstigen Voraussetzungen für eine Förderung erfüllt sind, unter Beachtung der Bestimmungen unter Nr. 6 WFB 1957 über die Förderungsvorränge u. U. die bevorzugte Förderung eines Gruppenvorhabens in Betracht kommen, obwohl auch noch Anträge auf Förderung einzelner Familienheime vorliegen, die auf verstreut liegenden, den Anforderungen des § 41 Abs. 1 II. WoBauG nicht genügenden und daher insofern nicht „geeigneten“ Baugrundstücken errichtet werden sollen. Mit einer verstärkten Förderung solcher Gruppenbauvorhaben, bei denen ein größeres Gesamtbauvorhaben an die Stelle vieler Einzelbauvorhaben tritt und die nach einheitlichen Bau- und Finanzierungsplänen durchgeführt werden, wird überdies die bauwirtschaftlich unrationelle Aufsplitterung auf viele einzelne Baustellen vermieden und damit auch den bauwirtschaftlichen

Erfordernissen (vgl. Nr. 27 Abs. 1 WFB 1957) in größerem Umfang als bei Einzelbauvorhaben Rechnung getragen.

(6) Zur verstärkten Förderung des Baues von Ersatzwohnungen für Notunterkunftsbewohner sind künftig neben den zusätzlich bereitgestellten Landesmitteln im Rahmen der bestehenden Vorränge auch die für den allgemeinen Wohnungsbau zur Verfügung gestellten Landesmittel mehr als bisher zu verwenden.

(7) Um auch im Mietwohnungsbau die Bildung von Einzeleigentum in möglichst großem Umfange zu ermöglichen und gleichzeitig eine breite Streuung der Landesmittel auf möglichst viele Bauwillige zu erreichen, sind bereits vorliegende Anträge solcher privaten Bauerren, die erstmals die Bewilligung von Landesdarlehen zum Bau von höchstens 10 Mietwohnungen beantragen, bevorzugt zu berücksichtigen.

(8) Wie bisher sind bei der erstmaligen Zuweisung aller mit nicht zweckgebundenen Mitteln geförderten Wohnungen, auch soweit nicht Wohnraumhilfemittel eingesetzt wurden, Lastenausgleichsberechtigte bevorzugt zu berücksichtigen; das gleiche gilt für Evakuierte und Heimkehrer und zwar auch dann, wenn sie nicht zum Personenkreis der Lastenausgleichsberechtigten gehören.

Förderungsmaßnahmen

6. a) Wiederaufbau — Neubau

(1) Mit Rücksicht auf die im Lande noch immer bestehenden großen Kriegszerstörungen und Kriegsbeschädigungen an Wohnraum, den in § 26 Abs. 1 Buchstabe c) II. WoBauG festgelegten absoluten Vorrang des Wiederaufbaus von Wohnungen vor dem Wohnungsneubau und die zum 30. 6. 1958 vorliegenden zahlreichen unerledigten Anträge sind von den für die Förderung des allgemeinen Wohnungsbau zur Verfügung gestellten Mitteln 50 Mio DM zur Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau gem. § 30 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG zweckgebunden.

(2) Mit den zur Förderung des Wiederaufbaus zerstörter Gebäude bereitgestellten Mitteln kann auch die Wiederherstellung beschädigter Gebäude gefördert werden.

(3) Soweit im baulichen Zusammenhang mit Wiederaufbauvorhaben auch Neubauvorhaben durch die Errichtung von Gebäuden auf bisher unbebauten Grundstücken gefördert werden sollen (Schließung von Baulücken), dürfen in Einzelfällen Wiederaufbaumittel ausnahmsweise zur Förderung solcher Neubauvorhaben verwendet werden.

(4) Nach mir vorgelegten zahlreichen Berichten besteht erheblicher Bedarf an Landesmitteln zur Förderung des Ausbaues oder der Erweiterung insbesondere von Familienheimen. Soweit den Bewilligungsbehörden Anträge auf Bewilligung von Landesmitteln für Ausbau- und Erweiterungsvorhaben vorliegen, werden hierfür daher gem. § 30 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG bis zu 5 v. H. der bereitgestellten Neubaumittel zweckgebunden.

7. b) Räumung von Notunterkünften

(1) Die zur Fortsetzung dieser Förderungsmaßnahme bereitgestellten Mittel werden gem. § 30 Abs. 2 II. WoBauG mit der Weisung zugeteilt, sie nur zur Förderung des Baues von Ersatzwohnungen aus Anlaß der Räumung von Notunterkünften einzusetzen. Aus dieser Zweckbindung ergibt sich u. a. die Rechtsfolge, daß die Rangfolgen nach §§ 26, 30 Abs. 1 II. WoBauG und den darauf beruhenden Nrn. 5 und 6 WFB 1957 nur unter Beachtung dieser besonderen Weisung anzuwenden sind (§ 30 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG und Nr. 7 WFB 1957).

(2) Zu den Notunterkünften gehören

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

(3) Soweit es sich um die Räumung von überbelegten Wohnungen handelt, haben sich die Gemeinden zu verpflichten, die Bewohner der zu räumenden oder in der Belegung aufzulockernden Wohnungen in angemessenem Wohnraum unterzubringen und die geräumten oder in der Belegung aufgelockerten Wohnungen nur noch mit einer der Wohnungsgröße entsprechenden Personenzahl angemessen zu belegen (vgl. § 39 Abs. 2 und 3 II. WoBauG und Nrn. 12 bis 15 WFB 1957).

(4) Die Gemeinden, in denen der Bau von Ersatzwohnungen gefördert werden soll, haben sich den Regierungspräsidenten gegenüber weiterhin schriftlich zu verpflichten, die geräumten Notunterkünfte zu beseitigen oder zumindest für eine weitere Bewohnung unbrauchbar zu machen.

Eine befristete Aussetzung der Verpflichtung zur Beseitigung bzw. Unbrauchbarmachung der Notunterkünfte, wie ich sie in Ziff. I Nr. 3 meines an die Regierungspräsidenten und die Außenstelle in Essen gerichteten — nicht veröffentlichten — RdErl. vom 4. 11. 1957 — III A 3 — 4.179 — 1705/57 — (betr.: Notmaßnahmen zur befristeten Weiterverwendung von Baracken; Aussetzung der Verpflichtung zur Beseitigung von Notunterkünften) zugestanden habe, ist in Zukunft nicht mehr zulässig. Auch für entsprechende Maßnahmen in den früheren Programmen zur Räumung von Notunterkünften ist von der Ermächtigung des vorgenannten RdErl. nicht mehr Gebrauch zu machen. Wegen der Verpflichtung der Gemeinden zur Beseitigung bzw. Unbrauchbarmachung der Notunterkünfte und der Überwachung der Einhaltung dieser Verpflichtung ergeht noch gesonderter Erlaß.

(5) Es wird erneut darauf hingewiesen, daß Landeswohnungsbaumittel nicht für den Bau von Obdachlosen-Asylen, von Notunterkünften für Asoziale oder anderen Behelfs- oder Schlichtwohnungen verwendet werden dürfen.

8. c) Eigenkapitalbeihilfen

(1) Zur Gewährung von Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital (Nrn. 45 bis 51 WFB 1957) sind wiederum besondere Landesmittel bereitgestellt worden. Wegen der sparsamen Verwendung dieser Mittel wird auf Nr. 3 des RdErl. v. 15. 12. 1958 (vgl. Nr. 3 Buchst. d) dieses RdErl.) hingewiesen.

(2) In Anbetracht der Forderung nach Aufbringung einer echten Eigenleistung (vgl. Nr. 5 Abs. 1 dieses RdErl.) kann ich in Zukunft Anträgen auf Umwandlung der zur nachstelligen Finanzierung bestimmten Mittel in Eigenkapitalbeihilfen nicht mehr entsprechen. Derartige Anträge sind daher künftig nicht mehr vorzulegen.

9. d) Familienzusatzdarlehen sowie Zusatzdarlehen und Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen

Die für Familienzusatzdarlehen sowie Zusatzdarlehen und Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen benötigten Mittel werden den Bewilligungsbehörden nachträglich zusätzlich bereitgestellt. Zunächst sind sie den bereitgestellten Mitteln zu entnehmen. Bis zum 30. 6. 1959 sind mir von den Bewilligungsbehörden getrennt die Beträge zu melden, die als Familien-, als Kleinsiedlungszusatzdarlehen oder als Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen bewilligt worden sind. Dabei ist anzugeben, aus welchen Pos. Nrn. diese Mittel zunächst entnommen worden sind. Die entsprechenden Ausgleichsbeträge zur Auffüllung der Bewilligungsrahmen werden den Bewilligungsbehörden nach Eingang der Berichte bereitgestellt werden.

T.

10. e) Aufwendungsbeihilfen

Zur Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen gem. den Aufwendungsbeihilfebestimmungen (vgl. Nr. 3 Buchst. d) dieses RdErl.) sind Wohnungsbaumittel in Höhe von zunächst 10 Mio DM bereitgestellt worden. Weitere Mittel werden bei Bedarf auf Antrag zugeteilt.

11. Prüfung der Förderungsvoraussetzungen und Erteilung von Bewilligungsbescheiden

Die Bewilligungsbehörden werden hierdurch ermächtigt, nach Prüfung aller Förderungsvoraussetzungen im einzelnen über die hiernach erforderlichen Landesmittel bis zur Höhe der bereitgestellten Beträge insbesondere auf der Grundlage der unter vorstehender Nr. 3 aufgeführten Bestimmungen in eigener Zuständigkeit und Verantwortung durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden zu verfügen. Dabei ist mit besonderer Sorgfalt vor allem zu prüfen, ob

- die Bauherren leistungsfähig, zuverlässig und kreditwürdig im Sinne der Nr. 21 WFB 1957 sind — das gilt insbesondere gegenüber Bauherren, die mehrere Bauvorhaben durchführen —,
- im Einzelfall besondere Gründe eine Betreuung des Bauvorhabens notwendig erscheinen lassen (Nr. 20 Abs. 5 WFB 1957),
- die Ansätze in der Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung angemessen und bestimmungsgemäß vorgenommen sind sowie die Gesamtfinanzierung gesichert und die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens gewährleistet erscheinen.

12. Mittelbewirtschaftung und Berichterstattung

Es gelten hierfür:

- die Bestimmungen des RdErl. v. 8. 3. 1958 — Z B 2 — 4.77 — betr. Neuregelung der Wohnungsbauförderung ab 1. April 1958; hier: Bewirtschaftung der Landeshaushaltsmittel auf dem Gebiete des Wohnungs- und Kleinsiedlungswesens (n. v.);
- die Bestimmungen des RdErl. v. 26. Februar 1958 — III A 3 — 4.025 — 2255/58 — betr.: Vorlage statistischer Berichte; hier: Überleitung des Berichtswesens an die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen (MBI. NW. S. 621).

C.

13. Regelung über noch nicht bewilligte Landesmittel aus früheren Bereitstellungen

(1) Für die Bewilligung von Landes- und Kohlenabgabemitteln aus früheren Bereitstellungen, über die bei Inkrafttreten der Aufwendungsbeihilfebestimmungen gem. RdErl. v. 15. 12. 1958 (vgl. Nr. 3 Buchst. d) dieses RdErl.) noch nicht durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden verfügt worden ist, sind künftig in gleicher Weise wie für die Bewilligung der jetzt bereitgestellten Landesmittel die Darlehshöchstsatzbestimmungen unter besonderer Beachtung der in Nr. 1 des RdErl. v. 15. 12. 1958 (vgl. Nr. 3 Buchst. d) dieses RdErl.) angeordneten Änderungen anzuwenden. Demgemäß dürfen auch bei Bewilligung der schon früher zugeteilten, bisher aber noch nicht bewilligten Mittel die der nachstelligen Finanzierung dienenden Landes-(Kohlenabgabe-)Darlehen nur noch in Höhe der Durchschnittssätze zur Förderung des Baues von Wohnungen für „sonstige“ Personen bewilligt werden.

(2) Wegen der Abwicklung folgender Sonderbauprogramme wird auf die Weisung in Nr. 8 des RdErl. v. 15. 12. 1958 (vgl. Nr. 3 Buchst. d) dieses RdErl.) verwiesen:

- Bau von Wohnraum für Zuwanderer aus der sowjetischen Besatzungszone und Aussiedler aus den Vertreibungsgebieten (SBZ-Bauprogramme),
- Ersatzwohnungsbau aus Anlaß der Räumung von Wohngrundstücken für den Neu-, Um- und Ausbau von Bundesfernstraßen und Bundesautobahnen,
- Ersatzwohnungsbau aus Anlaß der Freimachung von Liegenschaften für Verteidigungszwecke,
- Wohnungsbau für Ungarnflüchtlinge.

14. Aufhebung der im RdErl. v. 12. 6. 1958 verfügten Bewilligungssperre

Die unter Nr. 12 des RdErl. v. 12. 6. 1958 betr.: Wohnungsbauprogramm 1958 — II. Abschnitt (MBI. NW. S. 1443) verfügte Sperre zur Bewilligung von mit

diesem RdErl. sowie mit den RdErl. v. 1. 8. 1957 (MBI. NW. S. 1777) u. v. 6. 2. 1958 (MBI. NW. S. 255) zugeteilten Landesmittel wird hierdurch aufgehoben.

D.

15. Annahme von Anträgen auf Bewilligung von Landesmitteln

(1) Dem Vernehmen nach sollen einzelne Bewilligungsbehörden und Antragsannahmestellen die Annahme von förderungsfähigen Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel zur Förderung von Bauvorhaben des sozialen Wohnungsbaus mit der Begründung verweigert haben, daß ihnen im Zeitpunkt der Antragstellung keine ausreichenden Schlüsselmittel zur Förderung dieser Bauvorhaben zur Verfügung gestanden hätten.

(2) Demgegenüber muß mit besonderem Nachdruck auf folgendes hingewiesen werden:

a) Die Antragsannahmestellen und — sofern diese nicht zugleich Bewilligungsbehörden sind — die Bewilligungsbehörden haben nach § 48 Abs. 1 II. WoBauG die gesetzliche Verpflichtung „alle Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Familienheimen mit Ausnahme der offensichtlich nicht förderungsfähigen Anträge entgegenzunehmen, auch wenn im Zeitpunkt der Antragstellung öffentliche Mittel zur Förderung der Bauvorhaben nicht zur Verfügung stehen“. Während sich die vorgenannte bundesgesetzliche Vorschrift nur auf die Verpflichtung zur Annahme der Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Familienheimen bezieht, ist in Nr. 66 Abs. 2 WFB 1957 die Verpflichtung zur Antragsannahme auf alle Darlehnsanträge erstreckt worden. Die Antragsannahmestellen bzw. die Bewilligungsbehörden werden hiermit noch ausdrücklich auf die genaue Einhaltung der vorgenannten Rechts- und Verwaltungsvorschriften hingewiesen. Auch wenn im Zeitpunkt der Antragstellung überhaupt keine oder keine ausreichenden Landesmittel zur Verfügung stehen, darf die Annahme eines Darlehnsantrages nur verweigert werden, wenn es sich um einen „offensichtlich nicht förderungsfähigen Antrag“ handelt.

b) Förderungsfähige Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel sind aber nicht nur anzunehmen, sondern gem. § 48 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG auch „ohne Aufschub zu bearbeiten“. Die Amts- und Gemeindeverwaltungen, die nicht selbst Bewilligungsbehörden sind, haben deshalb die ihnen vorliegenden förderungsfähigen Darlehnsanträge unverzüglich an die Bewilligungsbehörden weiterzuleiten, es sei denn, im Einzelfall wäre noch eine Ergänzung der Antragsunterlagen erforderlich (vgl. Nr. 66 Abs. 1 Satz 2 WFB 1957). Es ist aber unzulässig, von der Weitergabe der Anträge deshalb abzusehen, weil z. Z. entweder überhaupt keine Wohnungsbaumittel zur Förderung des Bauvorhabens zur Verfügung stehen oder weil etwa das Bauvorhaben nur in einer Rangstufe gefördert werden kann, für die ausreichende Wohnungsbaumittel auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen werden. Vorsorglich weise ich dabei nochmals darauf hin, daß bei den Berichten über die Zahl der vorliegenden unerledigten Anträge (vgl. RdErl. v. 26. 2. 1958 — III A 3 — 4.025 — 2255/58 — MBI. NW. S. 621) auch solche Anträge zu erfassen sind, die zwar förderungsfähig sind, aber von den Antragsannahmestellen nur deshalb noch nicht an die zuständigen Bewilligungsbehörden weitergeleitet werden konnten, weil die Antragsunterlagen zunächst noch vervollständigt werden müssen.

c) Stehen einer Bewilligungsbehörde überhaupt keine oder keine ausreichenden Wohnungsbaumittel zur Verfügung, aus denen den angemessenen förderungsfähigen Anträgen entsprochen werden könnte, so ist den Antragstellern gem. § 48 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG und Nr. 69 Abs. 3 Satz 2 WFB 1957 innerhalb einer angemessenen Frist ein schrift-

licher Zwischenbescheid über die Aussichten und die voraussichtliche Weiterbearbeitung des Antrages zu erteilen.

16. Beratung von Bauwilligen

(1) Aufgabe der Antragsannahmestellen und Bewilligungsbehörden ist es ferner — auch wenn es nicht zu einer formellen Antragstellung kommt —, die Bauherren, namentlich solche, die ein Familienheim zu errichten beabsichtigen, sachkundig zu beraten und möglichst zu unterstützen.

(2) In letzter Zeit sind hier wiederholt Bauherren, insbesondere solche von Familienheimen, mit der Bitte um Bereitstellung von Wohnungsbaumitteln vorstellig geworden, weil ihnen angeblich von der Bewilligungsbehörde hinsichtlich der Aussichten ihres Darlehensantrages keine befriedigende Auskunft erteilt worden sein soll. Insbesondere soll ihnen verschiedentlich erklärt worden sein, daß die Aussichten ihres Darlehensantrages von der Höhe der von mir noch bereitzustellenden Wohnungsbaumittel abhängig sei. Derartige Auskünfte können nicht als eine sachkundige Beratung und Unterstützung der Bauherren angesehen werden. Bereits mit meinem RdErl. v. 12. 6. 1958 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Wohnungsbauprogramm 1958 — II. Abschnitt — (MBI. NW. S. 1443) hatte ich unter Nr. 10 sowohl die Bewilligungsbehörden als auch die Bauherren gebeten, vorerst von Einzelanträgen auf Bereitstellung von Wohnungsbaumitteln bei mir abzusehen. Dieser Hinweis erfolgte mit Rücksicht darauf, daß die für den Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Mittel jeweils im vollen Umfang an die Bewilligungsbehörden des Landes verteilt werden und daß darüber hinaus grundsätzlich von hier keine Sondermittel für Einzelfälle zugeteilt werden. Es ist daher zwecklos, die Bauherren, deren Anträge aus den bei der Bewilligungsbehörde vorhandenen Wohnungsbaumitteln nicht berücksichtigt werden können, an das Wiederaufbauministerium zu verweisen.

(3) Die Antragsannahmestellen und Bewilligungsbehörden haben den Bauherren in derartigen Fällen nicht nur die negative Auskunft zu erteilen, daß im Augenblick keine bzw. keine ausreichenden öffentlichen Mittel zur Verfügung ständen. Die Bauherren

sind vielmehr auf die für die Verteilung von Wohnungsbaumitteln maßgebenden Grundsätze und darauf hinzuweisen, daß sich bei den für den sozialen Wohnungsbau nur begrenzt zur Verfügung stehenden öffentlichen Mitteln und der Vielzahl der Antragsteller nun einmal längere Wartezeiten im Bewilligungsverfahren nicht vermeiden lassen, daß bei der allgemein noch immer großen Wohnungsnot nicht alle Darlehensanträge kurzfristig befriedigt werden können und daß dabei die gesetzlichen Förderungsvorränge berücksichtigt werden müssen.

(4) Die Beratung der Bauherren durch die Antragsannahmestellen und Bewilligungsbehörden soll sich auf alle eventuell vorhandenen Möglichkeiten der Förderung ihres Bauvorhabens erstrecken, so z. B. auf die Möglichkeit der Finanzierung des Vorhabens im Rahmen eines Sonderprogramms, wenn eine Tauschwohnung zur Verfügung gestellt werden kann. Wenn ich auch nicht verkenne, daß die Antragsannahmestellen und Bewilligungsbehörden außerordentlich stark belastet sind, so muß doch jede Möglichkeit ausgeschöpft werden, den Bauherren eine aufklärende und sachdienliche Auskunft zu erteilen.

(5) Den Bewilligungsbehörden, welche für diese Beratungen eine Beratungsstelle noch nicht eingerichtet haben, empfehle ich hierdurch, eine solche Stelle einzurichten bzw. innerhalb ihrer Verwaltung eine Stelle zu bestimmen, die insbesondere den am Bau von Familienheimen interessierten Bevölkerungskreisen bezüglich der Förderungsmöglichkeiten in planerischer, technischer, finanzieller, wirtschaftlicher und sonstiger Hinsicht Auskunft geben und beratend zur Seite stehen kann. Ich empfehle ferner, diese Stelle der Bevölkerung in geeigneter Weise bekanntzumachen, namentlich auch in den Dienstgebäuden der Bewilligungsbehörden erkennbar zu machen, wo Familienheimbewerber in der Verwaltung eine Beratung für ihr Familienheimvorhaben erhalten können.

An die Gemeinden und Gemeindeverbände

— als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau —.

— MBI. NW. 1958 S. 2700.

Einzelpreis dieser Nummer 0,80 DM

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