

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

11. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 22. März 1958

Nummer 28

Inhalt

(Schriftliche Mitteilung der veröffentlichten RdErl. erfolgt nicht)

J. Minister für Wiederaufbau.

III B. Wohnungsbauförderung: RdErl. 25. 2. 1958, Förderung des sozialen Wohnungsbaus; hier: Maßnahmen zur Überleitung des Bewilligungsverfahrens auf die gemäß § 2 Abs. 1 u. 2, § 12 WoBauFördNG zuständigen Stellen; Anpassung oder Neufassung der Förderungsbestimmungen. S. 473.

Anlage I: Zusammenstellung der ab 1. 4. 1958 im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zuständigen Bewilligungsbehörden. S. 493.

Anlage II: Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Lande Nordrhein-Westfalen — Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) — v. 19. Dezember 1956 (MBI, NW, S. 2497) in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung. S. 497-508.

Anlage III: Änderungen und Ergänzungen der Vorarcke. S. 533.

Anlage IIIa: Vertragswerk zu den WFB 1957 für Kaufleute, Kaufleute und Trägerkleinsiedlungen; Träger-Bewerber-Vertrag Anlage II zu den WFB 1957 —. S. 546.

Anlage IV: Änderung der „Bestimmungen über die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbau im Kohlenbergbau — WFB 1957 — Berg —“ v. 31. 5. 1957 (MBI, NW, S. 1495), S. 555.

Anlage V: Vorschlagsliste über zu fördernde Wohnheime (zu Nr. 13 der Wohnheimbestimmungen 1957 in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung). S. 557-568.

Anlage VI: Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (LBWB) v. 7. 8. 1957 (MBI, NW, S. 1781); in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung. S. 557-568.

Anlage VII: Änderung der „Bestimmungen für die Übernahme von Landesbürgschaften für den Wohnungsbau“ v. 17. 7. 1956 (MBI, NW, S. 1719), S. 573.

RdErl. 25. 2. 1958, Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier: Ablösung von Wohnungsfürsorgedarlehen. S. 574.

RdErl. 28. 2. 1958, Wohnungsbauprogramm 1958 — I. Abschnitt —; hier: Richtlinien für den Einsatz der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau 1958 vom 9. 12. 1957. S. 576.

J. Minister für Wiederaufbau

III B. Wohnungsbauförderung

Förderung des sozialen Wohnungsbaus;
hier: **Maßnahmen zur Überleitung des Bewilligungsverfahrens auf die gemäß § 2 Abs. 1 u. 2, § 12 WoBauFördNG zuständigen Stellen;**
Anpassung oder Neufassung der Förderungsbestimmungen

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 25. 2. 1958 —
III B 3 — 4.02/4.03 — 126/58

I. Allgemeines

1. Nach dem Gesetz zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung (WoBauFördNG) v. 2. April 1957 (GV. NW, S. 80) und der „Ersten Durchführungsverordnung zum Gesetz zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung — 1. DV — WoBauFördNG —“ v. 31. Januar 1958 (GV. NW, S. 47) sind mit Wirkung vom 1. 4. 1958 an die kreisfreien Städte, die Landkreise sowie die in dieser Rechtsverordnung aufgeführten Ämter und kreisangehörigen Gemeinden für die Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zuständig. In der Anlage (Anlage I) sind die vom 1. 4. 1958 ab zuständigen Bewilligungsbehörden unter Angabe ihrer Kennziffern zusammengestellt.

2. Gemeinden und Gemeindeverbände, die in der Anlage I nicht aufgeführt sind sowie die Regierungspräsidenten und der Minister für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen — Außenstelle Essen — in Essen sind im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach dem 31. 3. 1958 für die Erteilung von Bewilligungsbescheiden (einschl. evtl. Nachtragsbewilligungsbescheide) nicht mehr zuständig. Eine Ausnahme besteht lediglich für den Bergarbeiterwohnungsbau. Hier bleibt gem. § 29 WoBauFördNG die bisherige Zuständigkeitsregelung noch bis zum 31. 12. 1960 weiterhin bestehen.

3. Die Darlehnsgewährung (einschl. Besicherung und Auszahlung) sowie die Darlehsverwaltung

für nach dem 31. 3. 1958 bewilligte Landesdarlehen und die Auszahlung nach diesem Zeitpunkt bewilligter Zuschüsse obliegt nicht mehr den bisher zuständigen darlehnsverwaltenden Stellen, sondern der Wohnungsbauförderungsanstalt (§ 12 WoBauFördNG).

4. Durch die „Verordnung zur Durchführung der §§ 83 und 95 des Zweiten Wohnungsbau Gesetzes v. 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523)“ v. 31. Januar 1956 (GV. NW, S. 50) sind mit Wirkung vom 1. 4. 1958 an die in Nr. 1 genannten Bewilligungsbehörden auch zuständig für die Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt (§ 82 II. WoBauG) und die Ausstellung von Bescheinigungen zum Nachweis der in § 7c des Einkommensteuergesetzes bezeichneten Voraussetzungen für die Gewährung der Einkommensteuergünstigung.

5. Auf Grund der unter Nrn. 1 bis 4 dargelegten Rechtslage ergibt sich die Notwendigkeit, nachfolgende Weisungen für die Überleitung des Bewilligungsverfahrens sowie des Anerkennungs- und Bescheinigungsverfahrens auf die gem. § 2 Abs. 1 und §§ 12 und 13 WoBauFördNG zuständigen Stellen zu erteilen.

II. Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1958

6. Für die Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau gelten bis zum 31. 3. 1958 noch die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen — Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957)“ v. 19. 12. 1956 (MBI, NW, S. 2497) mit den Änderungen v. 10. 7. 1957 (MBI, NW, S. 1597) u. v. 25. 11. 1957 (MBI, NW, S. 2855) und die bisher zur Ergänzung dieser Bestimmungen ergangenen RdErl., soweit in Nrn. 7 u. 11 nicht etwas anderes bestimmt wird.

7. Anträge auf Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen zur Förderung von Wohnungsbau eingerichteten sind von den vorprüfenden Stellen — abweichend von Nr. 67 Abs. 5 Satz 1

WFB 1957 — grundsätzlich vom 15. 3. 1958 ab nicht mehr der zuständigen Bewilligungsbehörde zur Entscheidung vorzulegen. Sie können der Bewilligungsbehörde nach dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt nur noch vorgelegt werden, wenn durch entsprechende Absprache mit der Bewilligungsbehörde sichergestellt ist, daß die Bewilligungsbehörde den bewilligungsbescheid noch bis zum 31. 3. 1958 erteilen wird.

8. Über Darlehnsanträge, über die die bis zum 31. 3. 1958 zuständige Bewilligungsbehörde nicht mehr durch Erteilung von Bewilligungsbescheiden entschieden hat oder die nach diesem Zeitpunkt eingehen, entscheiden die nach § 2 Abs. 1 und 2 WoBauFördNG i. Verb. mit der 1. Durchführungsverordnung v. 31. Januar 1958 zuständigen Bewilligungsbehörden. Für das Bewilligungsverfahren gelten in diesem Falle die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 mit den Änderungen und Ergänzungen, die ich zur Vereinfachung nicht im einzelnen bekanntgebe, sondern die in den in der Anlage (Anlage II) beigefügten „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus 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“ vorgenommen und somit bereits berücksichtigt worden sind. Dem Aktenzeichen des Bewilligungsbescheides ist in den Fällen des Satzes 1 stets die aus der Anlage I ersichtliche Kennziffer der Bewilligungsbehörde voranzustellen.

9. Die Vordrucke und Vertragsmuster, die mit den RdErl. v. 31. 1. 1957 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaus; hier: Vordrucke (MBI. NW. S. 313) u. v. 25. 11. 1957 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaus; hier: Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) v. 19. 12. 1956 (MBI. NW. S. 2497), Darlehnshöchstsatzbestimmungen für das Baujahr 1957 v. 19. 12. 1956 (MBI. NW. S. 2546), Bauherren-Betreuer-Vertrag, Schlußabrechnungsanzeige und Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (MBI. NW. S. 2855) bekanntgegeben worden sind, sind vom 1. 4. 1958 an mit den sich aus der Anlage (Anlage III) ergebenden Änderungen und Ergänzungen zu verwenden. Soweit den vom 1. 4. 1958 an zuständigen Bewilligungsbehörden Darlehnsanträge vorliegen, oder bis zum 30. 6. 1958 noch vorgelegt werden, für die noch das bisher gültige Vordruckmuster verwendet worden ist, hat es dabei sein Bewenden; die Neueinreichung von Darlehnsanträgen unter Verwendung der gem. Anlage III geänderten Antragsvordrucke darf in diesen Fällen zur Vermeidung von Verzögerungen des Bewilligungsverfahrens nicht gefordert werden.

Der seinerzeit nicht veröffentlichte RdErl. v. 27. 2. 1957, mit dem der Träger-Bewerber-Vertrag den damaligen Bewilligungsbehörden für den Neubau, den darlehnsverwaltenden Stellen und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden übertragen worden ist (vgl. Hinweis im MBI. NW. 1957 S. 648), wird in Anlage III a abschriftlich bekanntgegeben. Dabei weise ich darauf hin, daß in den Fällen, in denen die Bewilligung des öffentlichen Wohnungsbaudarlehens nach dem 1. 4. 1958 erfolgt, in § 1 Abs. 1 am Schluß die Worte einzufügen sind: „in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung“ (MBI. NW. 1958 S. 487-88).

10. Für die Darlehnsgewährung (Gewährung von Zuschüssen), dingliche Sicherung und Darlehnsverwaltung der bis zum 31. 3. 1958 bewilligten Darlehen bleiben — unbeschadet der späteren Übertragung auf die Wohnungsbauförderungsanstalt gem. § 17 Abs. 2 WoBauFördNG — bis auf weiteres noch die in Nr. 74 WFB 1957 (bisherige Fassung) genannten darlehnsverwaltenden Stellen zuständig. Das Verfahren für die Auszahlung bewilligter Landesdarlehen und Zuschüsse wird in einem besonderen RdErl. ge-

Anlage II

regelt. Die Darlehnsgewährung und Darlehnsverwaltung der nach dem 31. 3. 1958 bewilligten Darlehen (einschl. eventueller Nachtragsdarlehen) und Zuschüsse obliegt ausschließlich der Wohnungsbauförderungsanstalt. Das Auszahlungsverfahren wird ebenfalls in dem in Satz 2 genannten RdErl. geregelt.

11. Hinsichtlich der Überwachung der Baudurchführung von Vorhaben, für welche die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. 4. 1958 bewilligt worden sind, gilt Nr. 30 WFB 1957 (bisherige Fassung) — bei Neubauvorhaben Nr. 30 WFB 1957 (bisherige Fassung) i. Verb. mit Nr. 73 WFB 1957 (bisherige Fassung) — weiter. Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn die bisher zuständige Bewilligungsbehörde oder — bei Neubauvorhaben — die Durchführungsstelle nicht mehr zu den in der Anlage I aufgeführten, vom 1. 4. 1958 ab zuständigen Bewilligungsbehörden gehört. In diesem Falle ist jedoch vom 1. 4. 1958 ab für eine eventuelle Nachbewilligung von Landesmitteln der Landkreis zuständig, in dessen Bereich der Bauort liegt. Die Bewilligungsakten sind daher im Falle des Satzes 3 an diesen Landkreis zum Zwecke der Entscheidung über den Antrag auf Nachbewilligung eines Landesdarlehens abzugeben und verbleiben dort; alle weiter noch notwendig werdenden Entscheidungen, die dieses Bauvorhaben betreffen, trifft der Landkreis an Stelle der nun nicht mehr zuständigen Bewilligungsbehörde oder Durchführungsstelle.

12. Die endgültige Genehmigung einer Durchschnittsmiete auf Grund der in der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung enthaltenen endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Nr. 17 Abs. 3 Satz 2 WFB 1957 (bisherige Fassung) obliegt — bei Wohnungsneubau nach näherer Maßgabe der Nr. 13 — stets der Bewilligungsbehörde, die die öffentlichen Mittel für die betreffenden Wohnungen erstmalig bewilligt hat.

13. Ist bei bis zum 31. 3. 1958 öffentlich gefördertem, durch Wohnungsneubau geschaffenen Wohnraum die endgültige Genehmigung der Durchschnittsmiete gem. Nr. 17 Abs. 3 Satz 2 WFB 1957 (bisherige Fassung) erforderlich, so hat die in Nr. 11 bezeichnete Stelle die Bewilligungsakten zum Zwecke der Herbeiführung einer Entscheidung über die Genehmigung der endgültigen Durchschnittsmiete mit dem von ihr vorbereiteten Entwurf eines Mietgenehmigungsbescheides der Bewilligungsbehörde (Nr. 12) vorzulegen. Nach Erteilung des Mietgenehmigungsbescheides sind die Bewilligungsakten der in Nr. 11 bezeichneten Stelle zurückzugeben, wo sie bis auf weiteres verbleiben. Soweit nach Genehmigung der endgültigen Durchschnittsmiete zukünftig noch Entscheidungen zu treffen sind, nimmt diese Stelle alle nach den WFB 1957 und dem Darlehnsvertrag der Bewilligungsbehörde obliegenden Aufgaben wahr.

III. Abwicklung der vor dem 1. 1. 1957 erstmalig mit Landesmitteln geförderten Bauvorhaben

14. Für die Abwicklung der Bauvorhaben, für die erstmalig vor dem 1. 1. 1957 Landesmittel bewilligt worden sind, gelten die Förderungsbestimmungen weiter, nach denen das Bauvorhaben erstmalig gefördert worden ist (z. B. WBB oder NBB bzw. WAB), soweit nachstehend nicht etwas anderes bestimmt ist.

15. Ist allein die Schlußrate eines erstmalig vor dem 1. 1. 1957 bewilligten Landesdarlehens bis zum 31. 3. 1958 noch nicht ausgezahlt worden, so gilt die im RdErl. v. 11. 12. 1957 — ZB 2 — 4.77 — betr. Neuregelung der Wohnungsbauförderung ab 1. 4. 1958; hier: Abschluß der Nebenrechnung der Landeswohnungsbaumittel (n. v.) unter Nr. 9 Abs. 2 Satz 1 getroffene Regelung auch über den 31. 3. 1958 hinaus. Die Schlußraten sind daher

Anlage III

Anlage IIIa

— unbeschadet und vorbehaltlich eines eventuellen Anspruchs auf Teilrückzahlung bewilligter Landesdarlehen (vgl. Nr. 80 NBB, Nr. 90 WAB, Nr. 94 Abs. 1 WBB) — bei Vorlage des im wesentlichen beanstandungslosen Gebrauchsabnahmescheines auzuzahlen, auch wenn die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung noch nicht vorgelegt oder wenn die vorgelegte Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung bzw. die Schlußabrechnung selbst noch nicht geprüft worden ist. Die Sätze 1 und 2 finden keine Anwendung mit der Folge, daß entsprechend den Bestimmungen der Nr. 82 Abs. 3 NBB, der Nr. 92 Abs. 2 WAB oder der Nr. 96 Abs. 3 Satz 1 WBB zu verfahren ist, wenn der Bauherr und Darlehnsnehmer bereits unter Festsetzung einer angemessenen Nachfrist zur Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung aufgefordert worden, diese Frist aber verstrichen ist, ohne daß ein Antrag auf Fristverlängerung gestellt wurde.

16. Damit entsprechend Nr. 15 verfahren werden kann, teilen die darlehnsverwaltenden Stellen den jeweils zuständigen Bewilligungsbehörden unter Bezugnahme auf den erteilten Bewilligungsbescheid unverzüglich mit, für welche Bauvorhaben die Schlußraten bewilligter Landesdarlehen noch nicht ausgezahlt worden sind. Widerspricht die Bewilligungsbehörde nicht innerhalb von sechs Wochen, so gilt die nach den jeweils anzuwendenden Förderungsbestimmungen erforderliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde zur Auszahlung der Schlußraten als erteilt.

17. Die Nrn. 15 und 16 gelten entsprechend in den Fällen, in denen die Schlußraten solcher Landesdarlehen, die nach Förderungsbestimmungen bewilligt worden sind, welche bis zum Inkrafttreten der NBB bzw. WAB Geltung hatten, ausnahmsweise noch nicht ausgezahlt worden sein sollten.

18. Ist bis zum 31. 3. 1958 nur die erste Darlehnsrate eines Landesdarlehens ausgezahlt worden, das vor dem 1. 1. 1957 bewilligt worden ist, so gilt die in Nr. 9 Abs. 2, Satz 2, Abs. 3 Satz 1 des RdErl. v. 11. 12. 1957 getroffene Regelung über die Auszahlung der zweiten und dritten Darlehnsrate in einer Summe bei Vorlage des Rohbauabnahmescheines auch über den 31. 3. 1958 hinaus weiter. Die Auszahlung der zweiten und dritten Darlehnsrate ist — insoweit abweichend von den Bestimmungen der Nr. 74 Abs. 1 NBB, Nr. 85 Abs. 1 WAB, Nr. 89 Abs. 2 WBB — unter Beifügung des Rohbauabnahmescheines unmittelbar bei der darlehnsverwaltenden Stelle zu beantragen; einer Zustimmung der Bewilligungsbehörde zur Auszahlung der zweiten und dritten Darlehnsrate bedarf es grundsätzlich nicht. Die darlehnsverwaltende Stelle kann jedoch die Auszahlung der zweiten und dritten Darlehnsrate von der Erteilung der Zustimmung der Bewilligungsbehörde oder — wenn nach den Bestimmungen des RdErl. v. 20. 10. 1956 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Vorprüfung von Darlehnsanträgen durch die vorprüfenden Stellen bei Neubauprojekten (MBI. NW. S. 2135) eine Durchführungsstelle in das Verfahren eingeschaltet ist — der Durchführungsstelle abhängig machen. Die Zustimmung der Bewilligungsbehörde oder der Durchführungsstelle ist erforderlich, wenn nach den Auflagen oder Bedingungen des Bewilligungsbescheides die Auszahlung der zweiten oder dritten Darlehnsrate im Einzelfall davon abhängig gemacht worden ist, daß der Bewilligungsbehörde oder Durchführungsstelle gegenüber noch bestimmte Nachweise zu erbringen sind.

19. Die Einzelheiten des Auszahlungsverfahrens in den Fällen der Nrn. 15 bis 18 werden noch in einem besonderen RdErl. geregelt werden.

20. Ist für öffentlich geförderten Wohnraum, für den die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. 1. 1957 bewilligt worden sind, die Durchschnitts-

miete nur vorläufig festgesetzt worden, so kann sie gem. § 8 der „Verordnung über den Mietpreis für den seit dem 1. Januar 1950 bezugsfertig gewordenen Wohnraum (Neubauermietverordnung — NMVO)“ v. 17. Oktober 1957 (BGBI. I S. 1736) endgültig nur bis zum 31. 12. 1958 festgesetzt werden. Wird die endgültige Durchschnittsmiete nicht bis zu diesem Zeitpunkt festgesetzt, so gilt die vorläufig festgesetzte Durchschnittsmiete nach der gleichen Rechtsvorschrift als am 1. Januar 1959 endgültig festgesetzt. Für die Festsetzung der endgültigen Durchschnittsmiete in den Fällen des Satzes 1 ist die Bewilligungsbehörde zuständig, die die öffentlichen Mittel für das betreffende Bauvorhaben erstmalig bewilligt hat. Ist nach den Bestimmungen des unter Nr. 18 angeführten RdErl. eine Durchführungsstelle in das Verfahren eingeschaltet, so gilt hinsichtlich des Verfahrens für die endgültige Mietfestsetzung die Nr. 13 entsprechend.

IV. Bergarbeiterwohnungsbau

21. Für die Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen im Bergarbeiterwohnungsbau gelten bis zum 31. 3. 1958 noch die „Bestimmungen über die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbau im Kohlenbergbau (WFB 1957 — Berg)“ v. 31. 5. 1957 (MBI. NW. S. 1495). Für die Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen nach dem 31. 3. 1958 gelten die in Satz 1 genannten Bestimmungen mit den sich aus der Anlage IV ergebenden Änderungen und Ergänzungen. **Anlage IV**

V. Wohnheimbestimmungen

22. Für die Förderung des Baues von Wohnheimen gelten bis zum 31. 3. 1958 noch die Wohnheimbestimmungen 1957 v. 31. 5. 1957 (MBI. NW. S. 1525). Nach dem 31. 3. 1958 gelten die vorgenannten Bestimmungen mit folgenden Änderungen und Ergänzungen:

a) In Nr. 4 werden hinter den Worten „v. 19. 12. 56 (MBI. NW. S. 2497)“ eingefügt die Worte: „in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung (MBI. NW. S. 487/88)“.

b) Nr. 11 — Antragstellung — erhält folgende Fassung:

„Anträge auf Bewilligung von Landesdarlehen aus Wohnungsbaumitteln sind unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters und unter Beifügung der darin aufgeführten Antragsunterlagen bei der für den Bauort zuständigen Gemeinde- oder Amtsverwaltung einzureichen. Diese hat den Antrag, sofern sie nicht selbst Bewilligungsbehörde (Nr. 68 Abs. 1 Buchst. a oder b WFB 1957) ist, — ggf. nach Vervollständigung der Antragsunterlagen — an die für den Bauort zuständige Bewilligungsbehörde weiterzuleiten.“

c) Nr. 12 — Vorprüfung der Anträge — erhält folgende Fassung:

„Die für den Bauort zuständige Bewilligungsbehörde hat die Anträge zunächst vorzuprüfen und sodann für diejenigen Bauvorhaben, die nach dem Ergebnis der Vorprüfung förderungsfähig erscheinen, die Bereitstellung der erforderlichen Landesmittel — ggf. über die Kreisverwaltung — bei dem Minister für Wiederaufbau zu beantragen, sobald dieser hierzu aufgefordert hat.“

d) Nr. 13 — bisher: Vorschlagsliste — erhält die Überschrift:

„Benennung der Bauvorhaben und Verplanung der Landesmittel“ und im Text folgende Fassung:

„Bei der Benennung der zur Förderung vorgesehenen Bauvorhaben sind zu den einzelnen Bauvorhaben Angaben laut anliegendem Muster zu machen. Soweit für **Anlage V** mehrere Bauvorhaben Landesmittel bean-

tragt werden, sind die Bauvorhaben nach ihrer Dringlichkeit aufgeführt listenmäßig zu benennen. Ob für sämtliche oder nur für einen Teil der vorgeschlagenen Bauvorhaben die beantragten Landesmittel bereitgestellt werden können, wird vom Minister für Wiederaufbau im Rahmen der jeweils verfügbaren Landesmittel im Benehmen mit dem Arbeits- und Sozialminister und nach Anhörung der Spitzenverbände der freien Wohlfahrtspflege entschieden."

e) Nr. 14 — Bewilligung der Landesdarlehen aus Wohnungsbaumitteln — erhält folgende Fassung:

„Nach der Bereitstellung der Landesmittel obliegt die Bewilligung der Landesdarlehen aus Wohnungsbaumitteln den örtlich zuständigen Bewilligungsbehörden.“

VI. Landesbedienstetenwohnungsbau

23. a) Der Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen zur Förderung des Landesbedienstetenwohnungsbau sind bis zum 31. 3. 1958 weiterhin die

„Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (LBWB)“

v. 7. 8. 1957 (MBI. NW. S. 1781) zugrunde zu legen. Über Darlehnsanträge, über die die bis zum 31. 3. 1958 auch insoweit zuständige Wohnungsfürsorgebehörde nicht durch Erteilung eines Bewilligungsbescheides entschieden hat oder die nach diesem Zeitpunkt eingehen, entscheidet gem. §§ 2 Abs. 4, 13 Abs. 2 WoBauFördNG i. Verb. mit der 1. Durchführungsverordnung v. 31. Januar 1958 die Wohnungsbauförderungsanstalt. Für die Förderung gelten in diesem Falle die LBWB mit den Änderungen und Ergänzungen, die ich zur Vereinfachung nicht im einzelnen bekanntgebe, sondern die in den in der Anlage (Anlage VI) beigefügten

„Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (LBWB) v. 7. 8. 1957 (MBI. NW. S. 1781) in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung“

vorgenommen und somit bereits berücksichtigt worden sind.

b) Nr. 12 Abs. 4 LBWB in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung ist auch auf Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln anzuwenden, die vor dem 1. 4. 1958 gewährt worden sind.

c) Die Muster der Anträge (Anlage 1a bis 1f LBWB) sind vom 1. 4. 1958 an mit den sich aus Anlage III Ziff. I bis V ergebenden Änderungen und Ergänzungen zu verwenden. Nr. 9 Satz 2 gilt entsprechend. Die Änderungen und Ergänzungen der Muster Anlagen 2 bis 4 und 6 LBWB werden durch besonderen Erlass bekanntgegeben.

VII. Landesbürgschaften für den Wohnungsbau

24. Für die Übernahme von Landesbürgschaften für den Wohnungsbau gelten bis zum 31. 3. 1958 weiterhin die „Bestimmungen für die Übernahme von Landesbürgschaften für den Wohnungsbau“ vom 17. 7. 1956 (MBI. NW. S. 1719). Für die Übernahme von Landesbürgschaften für den Wohnungsbau nach dem 31. 3. 1958 gelten die in Satz 1 genannten Bestimmungen mit den sich aus der Anlage VII ergebenden Änderungen und Ergänzungen.

VIII. Mietbeihilfebestimmungen

25. Für die Gewährung von Mietbeihilfen gelten bis zum 31. 3. 1958 weiterhin die „Bestimmungen über die Gewährung von Mietbeihilfen für kinderreiche Familien“ v. 24. 10. 1952 (MBI. NW. S. 1548) mit den Änderungen v. 9. 4. 1954 (MBI. NW. S. 791), v. 14.

11. 1955 (MBI. NW. S. 2113), v. 7. 2. 1956 (MBI. NW. S. 392), v. 13. 3. 1957 (MBI. NW. S. 686) u. v. 30. 7. 1957 (MBI. NW. S. 1679). Für die Gewährung von Mietbeihilfen nach dem 31. 3. 1958 gelten bis auf weiteres die in Satz 1 genannten Bestimmungen unter folgender Änderung der Ziffer V Abs. 3 Satz 2:

„Bewilligungsbehörden sind

a) die kreisfreien Städte und die Landkreise sowie
b) die Ämter und kreisangehörigen Gemeinden, die gemäß § 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Neuordnung der Wohnungsbauförderung v. 2. April 1957 (GV. NW. S. 80) durch Rechtsverordnung zu Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau erklärt worden sind oder werden.“

IX. Zinszuschüsse zur Verbilligung der nachstelligen Finanzierung gewerblicher Räume

26. Für die Gewährung von Zinszuschüssen zur Verbilligung der nachstelligen Finanzierung gewerblicher Räume des Mittelstandes bei Baumaßnahmen des sozialen Wohnungsbau gelten bis zum 31. 3. 1958 weiterhin die Bestimmungen des RdErl. v. 14. 9. 1956 (MBI. NW. S. 1971). Nach dem 31. 3. 1958 gelten für die Gewährung derartiger Zinszuschüsse die Bestimmungen des RdErl. v. 14. 9. 1956 betr. Gewährung von Zinszuschüssen zur Verbilligung der nachstelligen Finanzierung gewerblicher Räume des Mittelstandes bei Baumaßnahmen des sozialen Wohnungsbau unter folgenden Änderungen:

a) Nr. 1 Abs. 1 enthält folgende Fassung:
„Bewilligungsbehörde für Zinszuschüsse ist die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf.“
b) In Nr. 1 Abs. 2 wird das Wort „Bewilligungsstelle“ durch „Bewilligungsbehörde“ ersetzt.
c) In Nr. 2 Abs. 1 werden die Worte „den Bewilligungsstellen“ durch „der Bewilligungsbehörde“ ersetzt.
d) Nr. 2 Abs. 2 Buchst. b) erhält folgende Fassung:
„für alle übrigen Antragsteller
die kreisfreien Städte und Landkreise und die Ämter und kreisangehörigen Gemeinden, die gem. § 2 Abs. 2 WoBauFördNG durch Rechtsverordnung zu Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau erklärt worden sind oder werden.“
e) In Nr. 2 Abs. 3 Satz 3 werden die Worte „Der Regierungspräsident“ ersetzt durch die Worte „Die in Absatz 2 Buchst. b) genannte Antragsannahmestelle“.
f) In Nr. 2 Abs. 4, Nr. 3 Satz 1 und Nr. 6 Satz 1 wird das Wort „Bewilligungsstelle“ jeweils durch das Wort „Bewilligungsbehörde“ ersetzt.

X. Anerkennungs- und Bescheinigungsverfahren im steuerbegünstigten Wohnungsbau

27. Für die Erteilung von Bescheinigungen auf Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt gem. § 83 II. WoBauG gilt bis zum 31. 3. 1958 weiterhin mein RdErl. v. 27. 9. 1956 (MBI. NW. S. 2069) mit den Änderungen v. 7. 1. 1958 (MBI. NW. S. 80). Für die Erteilung von Anerkennungen nach dem 31. 3. 1958 gilt bis auf weiteres der in Satz 1 genannte RdErl. weiter, jedoch unter folgender Änderung des Abschnitts II Ziff. 1 Abs. 1 Satz 1:

„Zuständig für die Entgegennahme und Entscheidung von Anträgen auf Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt sind

a) die kreisfreien Städte und die Landkreise sowie

b) die Ämter und kreisangehörigen Gemeinden, die gem. § 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung v. 2. April 1957 (GV. NW. S. 80) durch Rechtsverordnung zu Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau erklärt worden sind oder werden."

28. Für die Erteilung von Bescheinigungen zur Erlangung der Steuervergünstigung des § 7c EStG 1955 oder des EStG 1957 gilt bis zum 31. 3. 1958 mein RdErl. v. 4. 4. 1956 (MBI. NW. S. 863) mit den Änderungen v. 27. 9. 1956 (MBI. NW. S. 2069) u. v. 18. 3. 1957 (MBI. NW. S. 723). Für die Erteilung von Bescheinigungen nach dem 31. 3. 1958 gilt bis auf weiteres der in Satz 1 genannte RdErl. weiter, jedoch mit folgender Änderung des Abschnitts II Abs. 1 und 2:

„Zuständig für die Entgegennahme der Anträge auf Erteilung einer Bescheinigung über das Vorliegen der Voraussetzungen sind

a) die kreisfreien Städte und die Landkreise sowie
b) die Ämter und kreisangehörigen Gemeinden, die gem. § 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung v. 2. April 1957 (GV. NW. S. 80) durch Rechtsverordnung zu Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau erklärt worden sind oder werden.

Die Anträge sind nach dem in der Anlage 1 beifügten Muster zu stellen.

Liegen die im Abschnitt I genannten Voraussetzungen gem. § 7c EStG 1955/EStG 1957 vor, so erteilt die in Abs. 1 Satz 1 genannte Stelle hierüber eine Bescheinigung nach dem Muster Anlage 2.“

XI. Ablösung von Landesdarlehen

29. In meinem RdErl. v. 25. 11. 1957 — III B 5/4.02 Nr. 1674/57 — betr.: Ablösung von Landesdarlehen (MBI. NW. S. 2915) erhält

a) in Nr. 11 der erste Satzteil bis zum Doppelpunkt folgende neue Fassung:

„11. (1) Darlehnsverwaltende Stellen sind für Landesdarlehen, die bis zum 31. März 1958 bewilligt worden sind, bis zur Überleitung der Darlehnsverwaltung auf die Wohnungsbauförderungsanstalt einzuweilen.“

b) die Nr. 11 Abs. 1 folgenden neuen Buchst. d):

„d) für die mit Übergangsbeihilfen geförderten Eigenheime und Kleinsiedlungen die Regierungspräsidenten und — im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk — der Minister für Wiederaufbau — Außenstelle — in Essen.“

c) die Nr. 11 folgenden neuen Absatz 2:

„(2) Darlehnsverwaltende Stelle für Landesdarlehen, die nach dem 31. 3. 1958 bewilligt werden, ist die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf. Dies gilt nicht für Darlehen aus Kohleabgabemitteln im Sinne des Abschnitts I Nr. 2 Buchst. a). Für Darlehen aus Kohleabgabemitteln sind auch nach dem 31. März 1958 die in Abs. 1 Buchst. c) genannten Banken darlehnsverwaltende Stellen.“

XII. Bauherren-Kartei und Beauftragten-Betreuer-Kartei

30. In dem RdErl. v. 13. 11. 1956 betr. Fachaufsicht; hier: Bauherren-Kartei, Beauftragten-Betreuer-Kartei (MBI. NW. S. 2303) hatte ich mir unter Nr. 9 die Erteilung näherer Weisungen über die Einreichung der Karteikarten vorbehalten. Nach Aufnahme der Geschäftstätigkeit der Wohnungsbauförderungsanstalt sind die Karteikarten nunmehr unverzüglich bei dieser einzureichen.

31. Wie ich festgestellt habe, werden die Karteiblätter von Vordruckverlagen meist in den Farben rot, blau und chamois hergestellt. Damit die bei der Wohnungsbauförderungsanstalt einzurichtende Kartei möglichst einheitlich ist, bitte ich, die Karteiblätter für die Bauherren-Kartei in roter Farbe und die Karteiblätter für die Beauftragten-Betreuer-Kartei in blauer Farbe einzureichen.

32. Die in Nr. 10 des RdErl. v. 13. 11. 1956 vorgenommenen Veränderungsanzeichen entfallen bei Neubewilligungen (Erstbewilligungen) von Landesmitteln nach dem 31. 3. 1958 an Bauherren, für die bereits Karteiblätter angelegt worden sind, da die bei der Wohnungsbauförderungsanstalt vorliegenden Karteiblätter der Bauherren-Kartei von ihr selbst an Hand der Abschriften der Bewilligungsbescheide ergänzt werden. Bezuglich der Beauftragten-Betreuer-Kartei ist der Wohnungsbauförderungsanstalt — unbeschadet der Verpflichtung, wesentliche Veränderungen unverzüglich mitzuteilen — zum 20. 2. eines jeden T. Jahres — erstmalig am 20. 2. 1959 — mitzuteilen, ob die in der Kartei enthaltenen Angaben noch treffen.

Ich bitte, die kreisfreien Städte und die Landkreise sowie die Ämter und kreisangehörigen Gemeinden, die gem. Nr. 68 Abs. 1 Ziff. 2 WFB 1957 Bewilligungsbehörden sind oder die zu Bewilligungsbehörden gem. § 2 Abs. 2 WoBauFördNG erklärt sind, auf diesen RdErl. unverzüglich hinzuweisen und sie anzuweisen, entsprechend zu verfahren.

Bezug: a) Gesetz zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung (WoBauFördNG) v. 2. April 1957 (GV. NW. S. 80);

b) Erste Durchführungsverordnung zum Gesetz zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung — 1. DV — WoBauFördNG — v. 31. Januar 1958 (GV. NW. S. 47);

c) 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) mit den Änderungen v. 10. 7. 1957 (MBI. NW. S. 1597) u. v. 25. 11. 1957 (MBI. NW. S. 2855);

d) RdErl. v. 31. 1. 1957 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Vordrucke (MBI. NW. S. 313) und RdErl. v. 27. 2. 1957 — III C 3 — 5.25 — Tgb.Nr.: 263.57 — betr. Vertragswerk zu den WFB 1957 für Kauf-eigenheime und Trägerkleinsiedlungen; Träger-Bewerber-Vertrag — Anl. 11 zu den WFB 1957 (vgl. Hinweis im MBI. NW. S. 648);

e) Bestimmungen über die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbau im Kohlenbergbau (WFB 1957 — Berg) v. 31. 5. 1957 (MBI. NW. S. 1495);

f) Bestimmungen über die Förderung des Baues von Wohnheimen im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen aus Wohnungsbaumitteln — Wohnheimbestimmungen 1957 v. 31. 5. 1957 (MBI. NW. S. 1525);

g) Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete im Lande Nordrhein-Westfalen (LBWB) v. 7. 8. 1957 (MBI. NW. S. 1781);

h) Bestimmungen für die Übernahme von Landesbürgschaften für den Wohnungsbau v. 17. 7. 1956 (MBI. NW. S. 1719);

i) Bestimmungen über die Gewährung von Mietbeihilfen für kinderreiche Familien v. 24. 10. 1952 (MBI. NW. S. 1548) mit den Änderungen v. 9. 4. 1954 (MBI. NW. S. 791), v. 14. 11. 1955 (MBI. NW. S. 2113), v. 7. 2. 1956 (MBI. NW. S. 392), v. 13. 3. 1957 (MBI. NW. S. 686) u. v. 30. 7. 1957 (MBI. NW. S. 1679);

k) RdErl. v. 14. 9. 1956 betr. Gewährung von Zinszuschüssen zur Verbilligung der nachstelligen Finanzierung gewerblicher Räume des Mittelstandes bei Baumaßnahmen des sozialen Wohnungsbaues (MBI. NW. S. 1971);

l) RdErl. v. 27. 9. 1957 betr. Steuerbegünstigten Wohnungsbau; hier: Regelung des Anerkennungs- und Bescheinigungsverfahrens (MBI. NW. S. 2069) mit den Änderungen v. 7. 1. 1958 (MBI. NW. S. 80);

m) RdErl. v. 4. 4. 1956 betr. § 7c des Einkommensteuergesetzes i. d. F. v. 21. 12. 1954 (EStG 1955) — BGBl. I S. 441; hier: Erteilung der Bescheinigung gemäß § 7c Abs. 5 EStG 1955 (MBI. NW. S. 863) mit den Änderungen v. 27. 9. 1956 (MBI. NW. S. 2069) u. v. 18. 3. 1957 (MBI. NW. S. 723);

n) RdErl. v. 25. 11. 1957 betr. Ablösung von Landesdarlehen (MBI. NW. S. 2915);

o) RdErl. v. 11. 12. 1957 — ZB 2—4.77 betr. Neuregelung der Wohnungsbauförderung ab 1. 4. 1958; hier: Abschluß der Nebenrechnung der Landeswohnungsbaumittel (n. v.);

p) Verordnung zur Durchführung der §§ 83 und 95 des Zweiten Wohnungsgesetzes v. 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523) v. 31. Januar 1958 (GV. NW. S. 50).

An die Regierungspräsidenten,
den Minister für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen — Außenstelle Essen —;

N a c h r i c h t l i c h :

An

a) den Landesrechnungshof des Landes Nordrhein-Westfalen Düsseldorf,
b) die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen Düsseldorf,
c) die Rheinische Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf,
d) die Landesbank für Westfalen (Girozentrale) Münster (Westf.).

Anlage I
z. RdErl. v. 25. 2. 1958 —
III B 3 — 4.02.4.03 — 126.58

**Zusammenstellung
der ab 1. 4. 1958 im öffentlich geförderten sozialen
Wohnungsbau zuständigen Bewilligungsbehörden**

Bewilligungsbehörde	Kennziffer
Reg.-Bez. Aachen	
Stadt Aachen	0 10 10
Landkreis Aachen	0 10 20
Stadt Eschweiler	0 10 21
Stadt Stolberg	0 10 22
Stadt Würselen	0 10 23
Landkreis Düren	0 10 30
Stadt Düren	0 10 31
Landkreis Erkelenz	0 10 40
Landkreis Geilenkirchen-Heinsberg	0 10 50
Landkreis Jülich	0 10 60
Stadt Jülich	0 10 61
Landkreis Monschau	0 10 70
Landkreis Schleiden	0 10 80
Reg.-Bez. Arnsberg	
Stadt Iserlohn	0 20 10
Stadt Lüdenscheid	0 20 20
Stadt Siegen	0 20 30
Landkreis Altena	0 20 40
Amt Lüdenscheid	0 20 41
Landkreis Arnsberg	0 20 50
Stadt Arnsberg	0 20 51
Stadt Neheim-Hüsten	0 20 52
Landkreis Brilon	0 20 60
Landkreis Iserlohn	0 20 70

Bewilligungsbehörde	Kennziffer
Stadt Hohenlimburg	0 20 71
Amt Hemer	0 20 73
Landkreis Lippstadt	0 20 80
Landkreis Meschede	0 20 90
Landkreis Olpe	0 21 00
Landkreis Siegen	0 21 10
Amt Weidenau	0 21 15
Landkreis Soest	0 21 20
Stadt Soest	0 21 21
Landkreis Wittgenstein	0 21 30

Reg.-Bez. Detmold

Stadt Bielefeld	0 30 10
Stadt Herford	0 30 20
Landkreis Bielefeld	0 30 30
Landkreis Büren	0 30 40
Landkreis Detmold	0 30 50
Stadt Detmold	0 30 51
Landkreis Halle	0 30 60
Landkreis Herford	0 30 70
Amt Ennigloh	0 30 72
Amt Herford-Hiddenhausen	0 30 73
Amt Löhne	0 30 74
Landkreis Höxter	0 30 80
Landkreis Lemgo	0 30 90
Landkreis Lübbecke	0 31 00
Landkreis Minden	0 31 10
Stadt Minden	0 31 11
Amt Hausberge	0 31 12
Landkreis Paderborn	0 31 20
Stadt Paderborn	0 31 21
Landkreis Warburg	0 31 30
Landkreis Wiedenbrück	0 31 40
Stadt Gütersloh	0 31 41

Reg.-Bez. Düsseldorf

Stadt Düsseldorf	0 40 10
Stadt Krefeld	0 40 20
Stadt Mönchen-Gladbach	0 40 30
Stadt Neuß	0 40 40
Stadt Remscheid	0 40 50
Stadt Rheydt	0 40 60
Stadt Solingen	0 40 70
Stadt Viersen	0 40 80
Stadt Wuppertal	0 40 90
Landkreis Düsseldorf-Mettmann	0 41 00
Landkreis Grevenbroich	0 41 10
Amt Dormagen	0 41 11
Landkreis Kempen-Krefeld	0 41 20
Stadt Dülken	0 41 21
Landkreis Kleve	0 41 30
Stadt Goch	0 41 31
Stadt Kleve	0 41 32
Landkreis Rees	0 41 40
Stadt Emmerich	0 41 41
Rhein-Wupper-Kreis	0 41 50
Stadt Leverkusen	0 41 60

Reg.-Bez. Köln

Stadt Bonn	0 50 10
Stadt Köln	0 50 20
Landkreis Bergheim-Erft	0 50 30
Landkreis Bonn	0 50 40
Stadt Beuel	0 50 41
Stadt Bad Godesberg	0 50 42
Landkreis Euskirchen	0 50 50
Stadt Euskirchen	0 50 51
Landkreis Köln	0 50 60
Stadt Brühl	0 50 61
Gemeinde Hürth	0 50 63
Gemeinde Röndorf	0 50 64
Oberbergischer Kreis	0 50 70
Rheinisch-Bergischer-Kreis	0 50 80
Stadt Bensberg	0 50 81
Stadt Porz	0 50 83
Siegkreis	0 50 90

Reg.-Bez. Münster

Stadt Bocholt	0 60 10
Stadt Münster	0 60 20
Landkreis Ahaus	0 60 30

Bewilligungsbehörde	Kennziffer	Bewilligungsbehörde	Kennziffer
Stadt Gronau	0 60 31	Stadt Witten	0 71 80
Landkreis Beckum	0 60 40	Landkreis Dinslaken	0 71 90
Stadt Ahlen	0 60 41	Stadt Dinslaken	0 71 91
Landkreis Borken	0 60 50	Gemeinde Walsum	0 71 93
Landkreis Coesfeld	0 60 60	Ennepe-Ruhr-Kreis	0 72 10
Stadt Coesfeld	0 60 61	Amt Blankenstein	0 72 11
Landkreis Lüdinghausen	0 60 70	Stadt Gevelsberg	0 72 12
Stadt Bockum-Hövel	0 60 71	Stadt Hattingen	0 72 13
Landkreis Münster	0 60 80	Stadt Schwelm	0 72 15
Landkreis Steinfurt	0 60 90	Stadt Ennepetal	0 72 16
Stadt Rheine	0 60 91	Landkreis Geldern	0 72 20
Landkreis Tecklenburg	0 61 00	Amt Kevelaer	0 72 21
Landkreis Warendorf	0 61 10	Stadt Schwerte (LK Iserlohn)	0 72 31
Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk		Landkreis Moers	0 72 40
Stadt Bochum	0 70 10	Stadt Homberg	0 72 41
Stadt Bottrop	0 70 20	Stadt Kamp-Lintfort	0 72 42
Stadt Castrop-Rauxel	0 70 30	Stadt Moers	0 72 43
Stadt Dortmund	0 70 40	Stadt Rheinhausen	0 72 44
Stadt Duisburg	0 70 50	Gemeinde Rheinkamp	0 72 45
Stadt Essen	0 70 60	Gemeinde Neukirchen-Vluyn	0 72 46
Stadt Gelsenkirchen	0 70 70	Landkreis Recklinghausen	0 72 50
Stadt Gladbeck	0 70 80	Amt Datteln	0 72 51
Stadt Hagen	0 70 90	Stadt Herten	0 72 52
Stadt Hamm	0 71 00	Amt Hervest-Dorsten	0 72 53
Stadt Herne	0 71 10	Amt Marl	0 72 54
Stadt Lünen	0 71 20	Amt Waltrop	0 72 55
Stadt Mülheim (Ruhr)	0 71 30	Stadt Wesel (LK Rees)	0 72 61
Stadt Oberhausen	0 71 40	Landkreis Unna	0 72 70
Stadt Recklinghausen	0 71 50	Wohnungsbauförderungsanstalt	00
Stadt Wanne-Eickel	0 71 60	Der Regierungspräsident in Aachen	01
Stadt Wattenscheid	0 71 70	Der Regierungspräsident in Köln	05
		Der Minister für Wiederaufbau	
		— Außenstelle Essen —	07

Anlage II
 z. RdErl. v. 25. 2. 1958 —
 III B 3 — 4.02/4.03 — 126.58

Bestimmungen
über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen
durch Landesdarlehen

— **Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) —**
vom 19. Dezember 1956 (MBl. NW. S. 2497) in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung

Zum Vollzug des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) v. 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523) wird folgendes bestimmt:

Inhaltsübersicht

A.		Seite
Allgemeine Grundsätze		
I. Gegenstand der Förderung		Seite
1. Förderungsfähiger Wohnraum		493
2. Nicht förderungsfähiger Wohnraum		493
II. Begünstigter Personenkreis		
3. Der begünstigte Personenkreis		494
4. Wohnungsuchende mit geringem Einkommen		495
III. Förderungsrang der Bauvorhaben		
5. Vorrang von Wiederaufbau und Wiederherstellung		495
6. Förderungsrang der Neubauvorhaben		495
7. Rangfolge bei besonderer Zweckbindung der Mittel		497
8. Berücksichtigung der Rangfolge des Lastenausgleichsgesetzes		497
9. Berücksichtigung der wirtschaftlichsten Bauvorhaben		497
10. Gleichstellung aller Gruppen von Bauherren in den einzelnen Förderungsgruppen		497
11. Berücksichtigung besonderer Personengruppen		497
IV. Zulässige Wohnungsgröße		
12. Wohnflächengrenzen		497
13. Angemessene Wohnfläche		497
14. Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenzen		498
15. Verhältnis von Wohnfläche und Raumzahl		498
V. Miete und Belastung		
16. Zulässige Miete und Belastung		498
17. Ermittlung der Durchschnittsmiete oder Belastung		499
18. Umlagen, Vergütungen und Zuschläge neben der Einzelmiete		500
VI. Bauherren und Betreuer		
19. Anforderungen an Bauherren		500
20. Anforderungen an Betreuer und Beauftragte		501
21. Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit		502
VII. Baulandbeschaffung		
22. Baulandbeschaffung		502
VIII. Technische Voraussetzungen		
23. Städtebauliche Voraussetzungen		503
24. Erschließung		503
25. Planung		504
26. Ausstattung der Wohnungen		505
27. Baukostensenkung, Normung und Rationalisierung		505
28. Bauaufsichtliche Forderungen		506
29. Ausschreibung und Vergabe		506
30. Bauausführung und Baukontrolle		506

B.
Finanzierung

	Seite
I. Allgemeine Grundsätze	
31. Allgemeine Grundsätze	507
II. Eigenleistung	
32. Höhe der angemessenen Eigenleistung	507
33. Begriff der Eigenleistung	508
34. Ersatz der Eigenleistung (unechte Eigenleistung)	508
III. Fremdmittel	
35. Art der Fremdmittel	508
36. Umgestellte Rechte Dritter	509
IV. Finanzierungsbeiträge	
37. Zulässigkeit von Finanzierungsbeiträgen	510
38. Rückforderung unzulässiger Finanzierungsbeiträge	511
V. Öffentliches Baudarlehen (Landesdarlehen)	
39. Höhe des der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehens	511
40. Familienzusatzdarlehen	511
41. Zinssatz des Landesdarlehens	512
42. Verwaltungskostenbeitrag für das Landesdarlehen	512
43. Tilgung des Landesdarlehens	512
44. Kündigung des Landesdarlehens	513
VI. Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital (Eigenkapitalbeihilfen)	
45. Begünstigte	513
46. Voraussetzung für die Gewährung von Eigenkapitalbeihilfen	514
47. Verwendungszweck der Eigenkapitalbeihilfen	514
48. Zuteilungsvorbehalt der geförderten Wohnungen	515
49. Art der Eigenkapitalbeihilfen	515
50. Höhe der Eigenkapitalbeihilfen	515
51. Kündigung	516

C.
Sonderbestimmungen

I. Sonderbestimmungen für Familienheime	
52. Eigentumsbindungen bei Eigenheimen und Kaufeigenheimen	517
53. Kaufeigenheime	517
54. Werkgeförderte Eigenheime und Kaufeigenheime	517
55. Kleinsiedlungen	518
56. Trägerkleinsiedlungen	518
57. Siedlereignung und Siedlerauswahl	519
58. Geltung der Bestimmungen über Eigenheime und Kaufeigenheime	519
59. Kleinsiedlungen für Landarbeiter und ländliche Handwerker	519
II. Sonderbestimmungen für andere Wohnungen	
60. Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen	519
61. Dauerwohnrecht	520
62. Miet- und Genossenschaftswohnungen	520
63. Betriebs- und Werkwohnungen	520
III. Sonderbestimmungen für Wohnheime	
64. Wohnheime	520

	Seite
IV. Sonderbestimmungen für den Ausbau und die Erweiterung bestehender Gebäude	
65. Schaffung von Wohnraum durch Ausbau und Erweiterung	521
D.	
Bewilligungsverfahren	
I. Anträge und Vorprüfung der Anträge	
66. Antragstellung	521
67. Vorprüfung der Anträge	521
II. Bewilligung	
68. Bewilligungsbehörden	522
69. Aufgaben der Bewilligungsbehörden	522
70. Auflagen im Bewilligungsbescheid	523
71. Aufhebung und Widerruf des Bewilligungsbescheides	523
72. Übersendung von Ausfertigungen und Abschriften der Entscheidungen der Bewilligungsbehörden sowie von sonstigen Unterlagen	524
73. Aktenführung	524
III. Auszahlung und Verwaltung des Landesdarlehens	
74. Darlehnsverwaltende Stelle	524
75. Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt als darlehnsverwaltende Stelle	524
76. Sicherung des Landesdarlehens	525
77. Auszahlung der Landesdarlehen und der Zuschüsse	526
78. Auszahlung vor dinglicher Sicherung	528
79. Feuerversicherung	528
IV. Schlußabrechnung, endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung, Vordrucke	
80. Schlußabrechnung	529
81. Änderung der Gesamtkosten oder der Finanzierungsmittel	530
82. Vordrucke	530
E.	
Vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen	
83. Voraussetzungen der Freistellung von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen	531
84. Die für die Freistellung zuständige Stelle	531
85. Wirkungen der Freistellung	531
86. Rückzahlung vor Bezugsfertigkeit	531
87. Ablösung des Landesdarlehens	532
F.	
Übergangs- und Schlußbestimmungen	
88. Ausnahmegenehmigungen	532
89. Anwendung dieser Bestimmungen	532
90. Anwendung bisheriger Bestimmungen	532

Anmerkung: Die durch den RdErl. v. 10. 7. 1957 (MBI. NW. S. 1597) bekanntgegebenen Änderungen der WFB 1957 sind im Text durch Fußnoten, die durch den RdErl. v. 25. 11. 1957 (MBI. NW. S. 2855) bekanntgegebenen Änderungen durch besonderen Druck (Fettdruck) kenntlich gemacht. Änderungen, die sich mit Wirkung vom 1. 4. 1958 an ergeben, sind durch besonderen Druck (Fettdruck) und senkrechte Striche am Textende hervorgehoben.

A.

Allgemeine Grundsätze

I. Gegenstand der Förderung

1. Förderungsfähiger Wohnraum

(1) Gegenstand der Förderung ist die Neuschaffung von Wohnraum (§ 2 Abs. 1 II. WoBauG). Der Wohnungsbau erstreckt sich dabei auf Wohnraum der folgenden Arten:

- Familienheime in der Form von Eigenheimen, Kauf-eigenheimen und Kleinsiedlungen (§ 7 II. WoBauG);
- Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (§ 12 II. WoBauG);
- Genossenschaftswohnungen (§ 13 II. WoBauG);
- Mietwohnungen;
- sonstige Wohnungen;
- Wohnheime (§ 15 II. WoBauG).

Dabei gelten die nachfolgenden Bestimmungen für die Förderung von Wohnheimen nur nach Maßgabe der Nr. 64. Für die Förderung der Wohnteile ländlicher Siedlungen (§ 2 Abs. 2 Buchst. e II. WoBauG) gelten besondere Bestimmungen des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

(2) Wohnraum soll nur gefördert werden, soweit dies zur Beseitigung der Wohnungsnot erforderlich ist und nur dort, wo die wirtschaftliche Lebensgrundlage der Wohnungsuchenden insbesondere durch ausreichende Arbeitsmöglichkeiten gesichert erscheint (§ 1 II. WoBauG).

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

2. Nicht förderungsfähiger Wohnraum

(1) Wohnraum, der

- zur dauernden wohnungsmäßigen Unterbringung ungeeignet ist, wie Behelfs- und Primitivbauten, Wohnlauben, Wochenendhäuser und Baracken, oder
- wegen seiner Lage oder Grundrißgestaltung keinen ausreichenden Wohnwert besitzt (z. B. Kellerwohnungen und Wohnungen in Hinterhäusern) oder
- in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über die Wohnbedürfnisse der breiten Schichten des Volkes hinausgeht, darf nicht gefördert werden.

(2) Auch wenn alle sonstigen Voraussetzungen für eine Förderung vorliegen, soll ein Bauvorhaben in der Regel nur gefördert werden, wenn mit der Durchführung der Bauarbeiten nicht schon vor der Bewilligung des Landesdarlehens begonnen worden ist. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Bewilligungsbehörde (Nr. 68) oder — im Falle der Nr. 67 — die vorprüfende Stelle dem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt oder ihn bis zur Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens noch nachträglich genehmigt hat. Die vorherige Zustimmung oder die Genehmigung muß schriftlich erteilt werden. Sie gibt dem Bauherrn keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung von Landesdarlehen. Ist bis zur Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens kein Antrag auf Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn gestellt oder ein früher gestellter Antrag abgelehnt worden, so sind

— vorausgesetzt, daß alle sonstigen Voraussetzungen für eine Förderung vorliegen — Ausnahmen nur zulässig, wenn die Ablehnung der Förderung für den Bauherrn unbillig hart sein würde.

II. Begünstigter Personenkreis

3. Der begünstigte Personenkreis

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

Wohnungssuchender	Normalfall	Schwerbeschädigter (§ 1 Schwerbeschädigten gesetz) jährlich bis zu DM
	jährlich bis zu DM	
alleinstehend	9 000	10 200
mit 1 Angehörigen	10 200	11 400
mit 2 Angehörigen	11 400	12 600
mit 3 Angehörigen	12 600	13 800
mit 4 Angehörigen	13 800	15 000
mit 5 Angehörigen	15 000	16 200
mit 6 Angehörigen	16 200	17 400
mit 7 Angehörigen	17 400	18 600
mit 8 Angehörigen	18 600	19 800
mit 9 Angehörigen	19 800	21 000
mit 10 Angehörigen	21 000	22 200

Soweit es sich bei den Angehörigen um schwerbeschädigte Angehörige handelt, erhöht sich die in der vorstehenden Tabelle angegebene Grenze für jeden schwerbeschädigten Angehörigen um 1200 Deutsche Mark. Der Angehörige (§ 8 II. WoBauG) muß zur Familie des Wohnungssuchenden gehören und von ihm unterhalten werden (§ 25 II. WoBauG).

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

- Land- und Forstwirtschaft,
- Gewerbebetrieb,
- selbständiger Arbeit,
- nicht selbständiger Arbeit,
- Kapitalvermögen,
- Vermietung und Verpachtung sowie
- aus sonstigen Einkünften im Sinne des § 22 des Einkommensteuergesetzes

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

(3) Bauherren, deren Jahreseinkommen die in Absatz 1 genannten Grenzen übersteigt, gehören — sofern sie mindestens vier öffentlich geförderte Mietwohnungen schaffen — hinsichtlich einer dieser Wohnungen zum begünstigten Personenkreis (§ 80 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG).

(4) Wohnungsuchende, deren Jahreseinkommen die in Absatz 1 genannten Grenzen übersteigt, dürfen abweichend von der Regelvorschrift des § 25 Abs. 1 II. WoBauG ausnahmsweise zum begünstigten Personenkreis gerechnet werden, wenn sie

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

Im Falle des Satzes 1 Buchstabe a) sollen jedoch in der Regel Ausnahmen nur zugelassen werden, wenn die Wohnungsuchenden einen ihren Einkommens- und Vermögensverhältnissen entsprechenden angemessenen Finanzierungsbeitrag aufbringen und zugleich eine Wohnung freimachen, die für einen nach Absatz 1 zum begünstigten Personenkreis gehörigen Wohnungsuchenden zur Verfügung steht.

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

4. Wohnungsuchende mit geringem Einkommen

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

- Wohnungsuchende, deren Jahreseinkommen (Nr. 3 Abs. 2) zusammengerechnet mit dem der zur Familie rechnenden Angehörigen (Familieneinkommen) den Betrag von 3600 DM bei zwei Familienmitgliedern, zuzüglich 1200 DM für jeden weiteren zur Familie rechnenden Angehörigen (§ 8 II. WoBauG), nicht übersteigt,
- Familien mit drei oder mehr Kindern, für die Kinderermäßigung nach § 32 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 oder § 39 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 EStG zusteht oder gewährt wird (kinderreiche Familien),
- Schwerkriegsbeschädigte (§ 29 Abs. 2 des Bundesversorgungsgesetzes),
- Kriegerwitwen mit zwei oder mehr Kindern,
- alleinstehende Wohnungsuchende, deren Jahreseinkommen 2400 DM nicht übersteigt.

III. Förderungsrang der Bauvorhaben

5. Vorrang von Wiederaufbau und Wiederherstellung

In Gemeinden mit Kriegszerstörungen haben, soweit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets es erfordert, der Wiederaufbau und die Wiederherstellung den Vorrang vor dem Neubau. Dabei sind bevorzugt Bauvorhaben solcher Bauherren zu fördern, die im Zeitpunkt der Zerstörung oder Beschädigung Eigentümer der Grundstücke waren oder Erben derartiger Eigentümer sind, sowie von Geschädigten, die einen Vertreibungsschaden der in § 12 Abs. 1 Nr. 1 LAG bezeichneten Art geltend machen können, oder Erben solcher Geschädigten (§ 26 Abs. 1 Buchst. c) II. WoBauG).

6. Förderungsrang der Neubauvorhaben

(1) Bei der Förderung von Neubauvorhaben sind unter Beachtung der in § 1 II. WoBauG bestimmten Ziele folgende Rangstufen zu berücksichtigen (§§ 26, 30 II. WoBauG):

Rangstufe I besitzen Familienheime,

- die für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4) bestimmt sind oder
- durch deren Bezug laut Bescheinigung der Wohnungsbehörde eine nach § 17a WBewG vorbehaltene Wohnung oder eine sonstige geeignete Wohnung des Wohnungsbestandes für einen Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen frei wird.

Rangstufe II besitzen

sonstige Familienheime und andere Wohnungen (Eigentums-, Kaufeigentums-, Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie sonstige Wohnungen im Sinne der Nr. 1 Abs. 1 Satz 2 Buchst. e) für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen mit gleichwertigem Rang unter sich.

Rangstufe III besitzen

die übrigen Wohnungen (Eigentums-, Kaufeigentums-, Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie sonstige Wohnungen im Sinne der Nr. 1 Abs. 1 Satz 2 Buchst. e) für Personen, die nicht zu den Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen rechnen.

(2) Bauvorhaben von Eigentümern oder deren Erben, die den Wiederaufbau der zerstörten Gebäude im Rahmen der örtlichen Bauplanung oder auf Grund einer Umlegung nicht durchführen können und statt dessen auf einem anderen Grundstück bauen wollen, haben den Vorrang vor dem Neubau anderer Wohnungen, jedoch nicht vor dem Neubau von Familienheimen. Den gleichen Rang haben Bauvorhaben von Geschädigten, die einen Vertreibungsschaden der in § 12 Abs. 1 Nr. 1 LAG bezeichneten Art geltend machen können, oder von Erben solcher Geschädigten, wenn sie einen Ersatzbau durchführen wollen (§ 26 Abs. 1 Buchst. d) II. WoBauG).

(3) Unter den Familienheimen sind innerhalb der einzelnen Rangstufen bevorzugt zu berücksichtigen:

- Familienheime von Eigentümern oder deren Erben, die den Wiederaufbau der zerstörten Gebäude im Rahmen der örtlichen Bauplanung oder auf Grund einer Umlegung (Bodenordnung) nicht durchführen können und statt dessen auf einem anderen Grundstück bauen wollen (§ 26 Abs. 1 Buchst. d) Sätze 1 und 3 II. WoBauG);
- Familienheime von Geschädigten, die einen Vertreibungsschaden der in § 12 Abs. 1 Nr. 1 LAG bezeichneten Art geltend machen können oder von Erben solcher Geschädigten, wenn sie einen Ersatzbau durchführen wollen (§ 26 Abs. 1 Buchst. d) Sätze 2 und 3 II. WoBauG);
- Familienheime von Bauherren, die — unbeschadet der Nr. 32 Abs. 2 — eine Eigenleistung von 10 v. H. der Gesamtkosten des Bauvorhabens bei einer Kopfquote bis 1500 Deutsche Mark, 15 v. H. der Gesamtkosten des Bauvorhabens bei einer Kopfquote von über 1500 bis 1800 Deutsche Mark,
- 22 v. H. der Gesamtkosten des Bauvorhabens bei einer Kopfquote von über 1800 bis 2500 Deutsche Mark,
- 30 v. H. der Gesamtkosten des Bauvorhabens bei einer Kopfquote von über 2500 Deutsche Mark

erbringen (§ 35 Abs. 2 II. WoBauG); zur Berechnung der Kopfquote wird das Jahreseinkommen des Bauherrn und der zur Familie rechnenden Angehörigen (§ 8 Abs. 1 II. WoBauG) durch die Zahl der Familienmitglieder geteilt; im übrigen sollen bei sonst gleicher Dringlichkeit solche Familienheime möglichst bevorzugt werden, bei denen die Eigenleistung weitgehend durch Selbsthilfe erbracht wird;

- Familienheime in der Form von Kaufeigenheimen und Trägerkleinsiedlungen, wenn sichergestellt ist, daß der Bewerber für das Kaufeigenheim oder die Trägerkleinsiedlung zur Deckung der Gesamtkosten des Vorhabens — unbeschadet der Nr. 32 Abs. 2 — eine Leistung der in Buchstabe c) bezeichneten Höhe erbringt (§ 35 Abs. 3 II. WoBauG).

(4) Der Neubau von Eigentumswohnungen hat den Vorrang vor dem Neubau anderer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (§ 26 Abs. 1 Buchst. b) II. WoBauG).

7. Rangfolge bei besonderer Zweckbindung der Mittel

Soweit den Bewilligungsbehörden Wohnungsbaumittel mit der Weisung zugeteilt werden, sie ganz oder teilweise zugunsten bestimmter Personenkreise oder für bestimmte Zwecke zu verwenden, ist die Rangfolge nach Nrn. 5 und 6 unter Beachtung dieser besonderen Weisung anzuwenden (§ 30 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG).

8. Berücksichtigung der Rangfolge des Lastenausgleichsgesetzes

Beim Einsatz von Wohnraumhilfemitteln sind die Bauherren innerhalb der einzelnen Förderungsringe jeweils in der im Lastenausgleichsgesetz bestimmten Rangfolge zu berücksichtigen (§ 26 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG).

9. Berücksichtigung der wirtschaftlichsten Bauvorhaben

Unter sonst gleichen Voraussetzungen in städtebaulicher, wohnungspolitischer, sozial- und wirtschaftspolitischer Hinsicht sollen innerhalb der einzelnen Förderungsringe solche Bauvorhaben gleichwertiger Güte und Ausstattung bevorzugt gefördert werden, bei denen sich unter Ansatz von Bewirtschaftungskosten, durch die die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens auf die Dauer gewährleistet erscheint, die niedrigsten Durchschnittsmieten bzw. die geringsten Belastungen ergeben.

10. Gleichstellung aller Gruppen von Bauherren in den einzelnen Förderungsräumen

Förderungsfähige Bauvorhaben sind innerhalb des gleichen Förderungsranges ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren in gleicher Weise zu berücksichtigen (§ 26 Abs. 2 Satz 1 II. WoBauG).

11. Berücksichtigung besonderer Personengruppen

(1) Für Familien mit mehreren Kindern sind in ausreichender Zahl Wohnungen mit genügend Wohn- und Schlafräumen zu fördern (§ 28 Satz 1 II. WoBauG).
 (2) Die Wohnbedürfnisse von berufstätigen Frauen mit Kindern, von älteren Ehepaaren und von Alleinstehenden sind in angemessenem Umfang zu berücksichtigen (§ 28 Satz 2 II. WoBauG).

IV. Zulässige Wohnungsgroße

12. Wohnflächengrenzen

(1) Mit den der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen soll in der Regel nur der Bau von Wohnungen gefördert werden, deren Wohnfläche
 a) bei Familienheimen mit nur einer Wohnung 120 qm,
 b) bei Familienheimen mit zwei Wohnungen 160 qm,
 c) bei eigengenutzten Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen 120 qm und
 d) bei anderen Wohnungen 85 qm
 nicht überschreitet (§ 39 Abs. 1 II. WoBauG).
 (2) Die Wohnfläche einer Wohnung soll in der Regel 50 qm nicht unterschreiten (§ 39 Abs. 5 Satz 1 II. WoBauG).
 (3) Soll ein durch Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung neu geschaffener Wohnraum der Vergrößerung einer vorhandenen Wohnung dienen, so ist bei der Ermittlung der Wohnflächengrenze nach Absatz 1 die Wohnfläche der gesamten Wohnung zu grunde zu legen (§ 39 Abs. 7 II. WoBauG).

13. Angemessene Wohnfläche

Innerhalb der sich aus Nr. 12 ergebenden Grenzen ist die Wohnfläche zuzulassen, die nach § 39 Abs. 2 und 3 II. WoBauG als angemessen anzusehen ist und die es ermöglicht, in der Wohnung zwei Kinderzimmer (auch als Kammern) zu schaffen, es sei denn, daß die Wohnung für ältere Ehepaare oder für Alleinstehende bestimmt ist.

14. Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenzen

(1) Eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen (Nr. 12) ist zulässig, soweit die Mehrfläche
 a) nach § 39 Abs. 3 II. WoBauG angemessen ist oder
 b) durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist.

(2) Eine Unterschreitung der Wohnflächenuntergrenzen ist in besonderen Fällen, namentlich bei Wiederaufbau und bei Einliegerwohnungen, zulässig. Bei Wohnungen, die für ältere Ehepaare bestimmt sind, soll jedoch eine Wohnfläche von 32 qm und bei Wohnungen, die für Alleinstehende bestimmt sind, eine Wohnfläche von 26 qm nicht unterschritten werden (§ 39 Abs. 5 Sätze 2 und 3 II. WoBauG).

15. Verhältnis von Wohnfläche und Raumzahl

Wohnungen mit drei Zimmern, Kammer, Küche und Nebenräumen sollen in der Regel nur gefördert werden, wenn die Wohnfläche 90 qm nicht überschreitet. Die Wohnflächenhöchstgrenzen für Wohnungen mit anderer Raumzahl ergeben sich durch Abziehen bzw. Hinzuzählen von 16 qm für jedes Zimmer und von 8 qm für jede Kammer. Wohnzimmer, Schlafräume und Küchen sollen dabei ihrer Größe nach in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtgröße der Wohnung und der voraussichtlichen Belegung stehen.

V. Miete und Belastung

16. Zulässige Miete und Belastung

(1) Für öffentlich geförderte Wohnungen, für die der nachstelligen Finanzierung dienende Landesdarlehen erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind, ist die Miete preisrechtlich zulässig, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (§ 72 Abs. 1 II. WoBauG). Zur Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Miete für die einzelnen Wohnungen (Einzelmiete) ist von der Miete auszugehen, die sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit für einen Quadratmeter Wohnfläche im Monat durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete) und die von der Bewilligungsbehörde nach Maßgabe der Nr. 17 bei der Bewilligung des nachstelligen Landesdarlehens genehmigt worden ist (§ 72 Abs. 2 Satz 1 II. WoBauG). Der Vermieter hat die Einzelmiete für die Wohnungen auf der Grundlage der Durchschnittsmiete unter angemessener Berücksichtigung ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu ermitteln. Der Durchschnitt der Einzelmieten muß der Durchschnittsmiete entsprechen. Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Berechnung der auf der Grundlage der genehmigten Durchschnittsmiete ermittelten Einzelmiete zu gewähren (§ 72 Abs. 2 Sätze 3 bis 5 II. WoBauG).

(2) Es dürfen nur Bauvorhaben gefördert werden, bei denen die sich bei der Bewilligung der nachstelligen Landesdarlehen für die zu fördernden Wohnungen ergebende Durchschnittsmiete oder Belastung

a) für Wohnungen, die Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4) vorbehalten werden, 1,20 Deutsche Mark je qm Wohnfläche im Monat und

b) für sonstige Wohnungen in der Regel

1,45 Deutsche Mark je qm Wohnfläche im Monat und in besonderen Fällen, namentlich für Wohnungen mit besonderen Lagevorteilen oder mit einer überdurchschnittlichen Ausstattung,

1,60 Deutsche Mark je qm Wohnfläche im Monat nicht übersteigt.

(3) Die auf der Grundlage einer Durchschnittsmiete von 1,20 DM je qm Wohnfläche im Monat ermittelte Einzelmiete der Wohnungen, für welche die der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind und welche Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4) zugeteilt werden, ist darüber hinaus durch Mietbeihilfen im Sinne des § 73 Abs. 2

II. WoBauG tragbar zu gestalten. Mietbeihilfen dürfen nur befristet und nur zur Verbilligung der auf die benötigte Wohnfläche der Wohnung anteilig entfallenden Einzelmiete in dem Umfang gewährt werden, daß der auf die benötigte Wohnfläche der Wohnung entfallende Teil der Einzelmiete

10 v. H. des Jahreseinkommens bei einer Kopfquote bis 600 Deutsche Mark,

12 v. H. des Jahreseinkommens bei einer Kopfquote von über 600 bis 800 Deutsche Mark,

14 v. H. des Jahreseinkommens bei einer Kopfquote von über 800 bis 1000 Deutsche Mark,

16 v. H. des Jahreseinkommens bei einer Kopfquote von über 1000 bis 1200 Deutsche Mark und

18 v. H. des Jahreseinkommens bei einer Kopfquote von über 1200 bis 1500 Deutsche Mark — bei Haushalten mit zwei oder drei Personen bis 1800 Deutsche Mark —

nicht übersteigt. Der Berechnung des jeweiligen Vomhundertsatzes und der Kopfquote ist das Jahreseinkommen des Wohnungssuchenden und der zur Familie rechnenden Angehörigen (Familieneinkommen) zugrunde zu legen. Zur Berechnung der Kopfquote wird das Familieneinkommen durch die Zahl der Familienmitglieder geteilt. Das Nähere über die Gewährung von Mietbeihilfen, insbesondere über die Ermittlung des Jahreseinkommens, über die Größe der benötigten Wohnfläche und über die für die Auszahlung der Beihilfen zuständigen Stellen wird besonders bestimmt werden.

(4) Ist die Belastung des Eigentümers eines Familienheimes in der Form des Eigenheims oder der Eigensiedlung oder des Eigentümers einer eigengenutzten Eigentumswohnung zu ermitteln und übersteigen die in der Lastenberechnung angesetzten Tilgungsbeträge für Fremdmittel 1 vom Hundert der Baukosten (bei Erbbaurechten 1 vom Hundert der Gesamtkosten), so darf das Familienheim oder die eigengenutzte Eigentumswohnung auch dann gefördert werden, wenn die Belastung die in Absatz 2 genannten Beträge übersteigt. Entsprechendes gilt für die Förderung von Familienheimen und Kaufeigentumswohnungen für bereits feststehende Bewerber. Ist für Familienheime und Kaufeigentumswohnungen für noch nicht feststehende Bewerber (Vorratseigenheime, Vorratsträgerkleinsiedlungen, Vorratskaufeigentumswohnungen) zunächst eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, so darf das Familienheim oder die Kaufeigentumswohnung auch dann gefördert werden, wenn die für Fremdmittel aufzubringenden Tilgungen höher sind als die Beträge, die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung dafür angesetzt werden können (§ 47 Satz 1 II. WoBauG).

(5) Die in Absatz 4 genannten Bauvorhaben dürfen auch gefördert werden, wenn im Zusammenhang mit ihrer Finanzierung oder im Zusammenhang mit ihrer Nutzung Aufwendungen entstehen, die nach den für die Aufstellung der Lasten- oder Wirtschaftlichkeitsberechnung geltenden Grundsätzen nicht berücksichtigt werden können (§ 47 Satz 2 II. WoBauG*).

(6) In den Fällen der Absätze 4 und 5 soll die tatsächliche Belastung für den Bauherrn oder den Bewerber als auf die Dauer tragbar angesehen werden können.*)

17. Ermittlung der Durchschnittsmiete oder Belastung

(1) Die Durchschnittsmiete ist bei der Bewilligung des der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehens auf Grund der im Darlehnsantrag enthaltenen vorläufigen Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln und von der Bewilligungsbehörde im Bewilligungsbescheid unter dem Vorbehalt zu genehmigen, daß die nach der Durchführung des Bauvorhabens aufzustellende endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung keine Änderungen der Kapital- oder Bewirtschaftungskosten gegenüber den Ansätzen in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsberechnung aufweist. Die in Nr. 80 Abs. 3 genannten Erläuterungen gelten auch für die Aufstellung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsberechnung.

* Abs. 5 und 6 sind durch RdErl. v. 10. 7. 1957 eingeführt worden.

(2) Bei Gebäuden, die neben öffentlich geförderten Wohnungen auch noch andere Wohnungen oder Geschäftsräume enthalten, ist die Durchschnittsmiete nur aus dem Teil der Aufwendungen zu berechnen, der auf die öffentlich geförderten Wohnungen entfällt. Zu diesem Zweck sind die Gesamtaufwendungen für das Gebäude um die auf nicht öffentlich geförderte Wohnungen und auf die Geschäftsräume entfallenden Aufwendungen zu kürzen.

(3) Ergibt sich auf Grund der endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung (Nr. 80 Abs. 2) keine andere als die unter Vorbehalt genehmigte Durchschnittsmiete, so gilt diese als endgültig genehmigt. Ergibt sich dagegen eine niedrigere oder höhere Durchschnittsmiete, so ist sie — unbeschadet der Regelung in Nr. 81 Abs. 2 und 3 — durch besonderen Bescheid (Mietgenehmigungsbescheid) zu genehmigen. Eine Erhöhung der gem. Absatz 1 unter Vorbehalt genehmigten Durchschnittsmiete darf jedoch von der Bewilligungsbehörde nur insoweit genehmigt werden, wie diese Erhöhung auf einer Erhöhung von Aufwendungen infolge von Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat (§ 72 Abs. 5 Satz 1 II. WoBauG).

(4) Die Belastung des Eigentümers eines Familienheimes in der Form des Eigenheims oder der Eigensiedlung ist auf der Grundlage der im Darlehnsantrag enthaltenen vorläufigen Lastenberechnung zu ermitteln. Die in Nr. 80 Abs. 3 genannten Erläuterungen gelten auch für die Aufstellung der vorläufigen Lastenberechnung. Bei der Ermittlung der Belastung des Eigentümers eines Familienheimes in der Form des Eigenheims oder der Eigensiedlung mit zwei Wohnungen ist dabei von der Gesamtbelastung für das Familienheim die für die zweite Wohnung preisrechtlich zulässige Miete abzuziehen. Preisrechtlich zulässig ist die Miete, die der Miete für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen entspricht (§ 72 Abs. 4 II. WoBauG).

18. Umlagen, Vergütungen und Zuschläge neben der Einzelmiete

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

(2) Bei der Genehmigung der Durchschnittsmiete gem. Nr. 17 Abs. 1 oder Abs. 3 ist im Bewilligungsbescheid oder im Mietgenehmigungsbescheid zugleich mitzuteilen, ob, für welche Leistungen des Vermieters und in welcher Höhe Umlagen, Vergütungen und Zuschläge neben der Einzelmiete erhoben werden dürfen.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Umlagen, Vergütungen und Zuschläge, die neben der Einzelmiete für eine Einliegerwohnung oder eine zweite Wohnung in einem Familienheim erhoben werden sollen.

VI. Bauherren und Betreuer

19. Anforderungen an Bauherren

(1) Landesdarlehen dürfen auf Antrag einem Bauherrn bewilligt werden, der Eigentümer eines geeigneten Baugrundstückes ist oder für den an einem solchen ein Erbbaurecht auf die Dauer von mindestens 99 Jahren bestellt wurde oder den nachweist, daß der Erwerb eines derartigen Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist oder durch die Gewährung des Landesdarlehens gesichert wird (§ 33 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG). Die Bewilligungsbehörde darf bei Vorliegen besonderer Gründe im Einzelfall oder allgemein für das Gebiet einer Gemeinde zulassen, daß das Erbbaurecht auf eine kürzere Zeitspanne, in der Regel jedoch nicht weniger als auf 75 Jahre, bestellt wird (§ 33 Abs. 2 II. WoBauG).

(2) Der Bauherr muß die erforderliche Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit besitzen und Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung der Wohnungen bieten.

Bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit ist den besonderen Verhältnissen der Vertriebenen, Sowjetzonenflüchtlinge und Kriegssachgeschädigten Rechnung zu tragen (§ 33 Abs. 1 II. WoBauG).

(3) Der Bauherr ist verpflichtet, für jedes Bauvorhaben nach den Vorschriften des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen v. 1. Juni 1909 (RGBl. S. 449) ein Baubuch zu führen und auf Verlangen der Bewilligungsbehörde jederzeit vorzulegen. Als Baubuch gilt bei solchen Wohnungsunternehmen, die der Prüfungspflicht durch einen Prüfungsverband unterstehen oder sich regelmäßig der Prüfung durch einen Prüfungsverband oder einen auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft erfahrenen Wirtschaftsprüfer unterziehen, die Buchführung, sofern der Prüfungsverband oder Wirtschaftsprüfer bestätigt, daß alle gesetzlichen Elemente des Baubuchs (§ 2 Abs. 3 des Gesetzes v. 1. Juni 1909) eindeutig und zeitnah in der allgemeinen Buchhaltung enthalten sind.

(4) Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts sowie gewerbliche Betriebe sollen sich in der Regel eines geeigneten Wohnungsunternehmens oder Organs der staatlichen Wohnungspolitik bedienen (§ 33 Abs. 4 II. WoBauG).

(5) Bauherren, die ihren vertraglichen Verpflichtungen aus früher gewährten Landesdarlehen nicht in vollem Umfang nachgekommen sind, die die Bestimmungen über die Schlussabrechnung nicht eingehalten haben oder deren Baulistung zu wesentlichen Beanstandungen Anlaß gegeben hat, können von der Bewilligung von Landesdarlehen ausgeschlossen werden.

20. Anforderungen an Betreuer und Beauftragte

(1) Bedient sich der Bauherr bei der technischen oder wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens eines Betreuers oder eines Beauftragten, so muß dieser die für diese Aufgabe erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen. Fehlen diese Voraussetzungen oder bestehen sonst Bedenken gegen den Betreuer (z. B. wegen evtl. Interessenkolission mit einem Bauunternehmen), so ist der Betreuer abzulehnen. Nr. 19 Abs. 5 findet sinngemäß Anwendung.

(2) Die Prüfung der Eignung und Zuverlässigkeit des Betreuers oder Beauftragten obliegt der Bewilligungsbehörde. Bei Betreuern, die kein Betreuungsunternehmen sind, und bei Beauftragten soll die erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit bei jeder Vorlage eines neuen Darlehsantrages geprüft werden. Bei Betreuungsunternehmen bedarf es in der Regel keiner näheren Prüfung der erforderlichen Eignung und Zuverlässigkeit im Einzelfall.

Betreuungsunternehmen sind

a) Organe der staatlichen Wohnungspolitik, zu deren Aufgaben nach ihrer Satzung die Betreuung von Bauherren gehört, und
b) andere Unternehmen, soweit und solange sie durch den Regierungspräsidenten (im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk durch den Minister für Wiederaufbau - Außenstelle Essen - in Essen) als Betreuungsunternehmen zugelassen sind; Unternehmen, die bis zum 30. Juni 1956 im Rahmen ihrer ordentlichen Geschäftstätigkeit Betreuungen durchgeführt haben, gelten als zugelassen, sofern ihre Zulassung als Betreuungsunternehmen nicht auf Antrag des Unternehmens oder wegen Fehlens der erforderlichen Eignung und Zuverlässigkeit widerrufen wird.

(3) Die in Absatz 2 Satz 4 bezeichneten Betreuungsunternehmen sind grundsätzlich verpflichtet, nach Maßgabe des § 38 II. WoBauG eine beantragte Betreuung von Bauherren von Familienheimen zu übernehmen.

(4) Der Betreuer muß sich verpflichten, für die ordnungsgemäße Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens sowie die bestimmungsgemäße Verwendung der für das Bauvorhaben gewährten Finanzierungsmittel, insbesondere des Landesdarlehens, einzustehen. Er hat mit dem Bauherrn den vorgeschriebenen Bauherren-Betreuer-Vertrag (Muster Anlage 7 WFB 1957) abzuschließen.

(5) Einem Bauherrn, der nicht die nötigen Voraussetzungen für die einwandfreie Vorbereitung und ordnungsgemäße Durchführung seines Bauvorhabens erfüllt, dürfen öffentliche Mittel nur bewilligt werden, wenn er die Betreuung seines Bauvorhabens einem von ihm auszuwählenden fachlich geeigneten und zuverlässigen Betreuer überträgt.

21. Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit

(1) Zur Prüfung der Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit eines Bauherrn können die Bewilligungsbehörden alle ihnen geeignet erscheinenden Auskünfte einholen und Nachweise über Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie über vorhandenes Eigenkapital verlangen. Sie können insbesondere auch die Vorlage des mit dem RdErl. v. 17. August 1957 betr. Prüfung der Kreditwürdigkeit der unternehmerischen Bauherren im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau; hier: Einführung des Beratungsbogens zur Unterrichtung der Bewilligungsbehörden über die für eine Beurteilung der Kreditwürdigkeit getroffenen Feststellungen (MBI. NW. S. 1906) bekanntgegebenen Beratungsbogens für die Kreditbeurteilung oder eines Kreditgutachtens fordern.

(2) Ein Bauherr kann als leistungsfähig angesehen werden, wenn der Bewilligungsbehörde bei pflichtmäßiger Prüfung keine Umstände bekanntgeworden sind, nach denen anzunehmen ist, daß er nach seinen gesamten Einkommens- und Vermögensverhältnissen unter Berücksichtigung seiner Verpflichtungen aus den in der Baudurchführung begriffenen und aus den fertiggestellten Bauvorhaben nicht das Bauherrenwagnis für das geplante Bauvorhaben tragen kann. Er kann als zuverlässig angesehen werden, wenn die pflichtmäßige Prüfung keine Anhaltspunkte dafür ergibt, daß er nicht die Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Baudurchführung des Vorhabens, für eine zweckentsprechende und bestimmungsgemäße Verwendung der Baugelder sowie für eine den gesetzlichen Vorschriften und Verwaltungsbestimmungen entsprechende Verwaltung und Nutzung der öffentlich geförderten Wohnungen bietet. Bei der pflichtmäßigen Prüfung der Kreditwürdigkeit des Bauherrn kann als wichtiger Anhaltspunkt gelten, daß der Bewilligungsbehörde keine Tatsachen bekanntgeworden sind, aus denen geschlossen werden kann, daß der Bauherr in der Vergangenheit seinen privaten und öffentlich-rechtlichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachgekommen ist.

(3) Bei Gemeinden und Gemeindeverbänden kann die Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit unterstellt werden; das gleiche gilt von Organen der staatlichen Wohnungspolitik. Bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und solchen freien Wohnungsunternehmen, die sich regelmäßigen und außerordentlichen Prüfungen durch den wohnungswirtschaftlichen Prüfungsdienst des Verbandes freier Wohnungsunternehmen oder der Aktiengesellschaft für Wirtschaftsprüfung — Deutsche Baurevision — unterwerfen, braucht die Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit in der Regel nur näher geprüft zu werden, wenn sich auf Grund des vorgelegten Beratungsbogens für die Kreditbeurteilung oder aus anderen Umständen Bedenken ergeben haben. Private und sonstige Bauherren, die nicht nur einmal ein Bauvorhaben erstellen oder mehr als 30 Wohnungen schaffen wollen, sind auf ihre Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit stets näher zu prüfen.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten sinngemäß für die Prüfung der erforderlichen Eignung und Zuverlässigkeit von Betreuern und Beauftragten (Nr. 20 Abs. 2 Satz 1).

VII. Baulandbeschaffung

22. Baulandbeschaffung

(1) Neben Bund und Land haben Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts und die von ihnen wirtschaftlich abhängigen Unternehmen zur Erreichung der

im Zweiten Wohnungsbau gesetz bestimmten Ziele die Aufgabe, ihnen gehörende geeignete Grundstücke zu angemessenen Preisen als Bauland für den Wohnungsbau zu Eigentum oder im Erbbaurecht zu überlassen oder als Bauland ungeeignete Grundstücke zum Austausch gegen geeignetes Bauland bereitzustellen. Sie haben bevorzugt geeignetes Bauland für den sozialen Wohnungsbau, namentlich für eine Bebauung mit Familienheimen zu überlassen oder als Bauland ungeeignete Grundstücke zum Austausch gegen geeignetes Bauland bereitzustellen (§ 89 Abs. 1 II. WoBauG).

(2) Die Gemeinden haben auch die Aufgabe,

- a) für den Wohnungsbau, namentlich für eine Bebauung mit Familienheimen, geeignete Grundstücke zu beschaffen, baureif zu machen und als Bauland Bauwilligen zu Eigentum oder im Erbbaurecht zu überlassen (§ 89 Abs. 2 II. WoBauG),
- b) im Rahmen einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebiets in ihren rechtsverbindlichen städtebaulichen Plänen für eine Bebauung mit Familienheimen geeignete Flächen in einem so ausreichenden Umfang auszuweisen, daß die vorrangige Förderung des Baues von Familienheimen entsprechend dem Zweiten Wohnungsbau gesetz durchgeführt werden kann (§ 89 Abs. 3 II. WoBauG),
- c) Bauwillige, die ein Baugrundstück, namentlich für eine Bebauung mit einem Familienheim, erwerben wollen, bei dem Erwerb eines geeigneten Baugrundstückes zu beraten und zu unterstützen (§ 89 Abs. 4 II. WoBauG).

(3) Rechtsansprüche können hieraus nicht hergeleitet werden (§ 89 Abs. 6 II. WoBauG).

VIII. Technische Förderungs-voraussetzungen

23. Städtebauliche Voraussetzungen

(1) Mit Landesdarlehen sollen nur Bauvorhaben gefördert werden, die eine geordnete bauliche und strukturell gesunde Entwicklung des Gemeindegebiets gewährleisten und in Erschließung und Auflockerung den Zielsetzungen neuzeitlichen Städtebaus entsprechen (§ 41 Abs. 1 II. WoBauG). Bei der Auswahl der Standplätze für größere Bauvorhaben sollen vor allem auch die Verkehrsverhältnisse sowie die Lage der Wohnungen zu den Arbeitsstätten und öffentlichen Einrichtungen beachtet werden. Bei der Planung größerer Bauvorhaben ist ferner der Bedarf an Läden, Handwerksbetrieben usw. zu berücksichtigen.

(2) Beim Wiederaufbau zerstörter Wohngebiete ist auf eine städtebauliche Neuordnung besonderer Wert zu legen.

24. Erschließung

(1) Die Bauten sollen möglichst auf bereits erschlossenen oder solchen Grundstücken errichtet werden, die nur geringe Erschließungskosten erfordern. Daher sollen Bauvorhaben, durch die Baulücken geschlossen werden, und Bauvorhaben, die bestehende Siedlungsgebiete abrunden, bevorzugt werden. Weiterhin sollen nur Bauvorhaben gefördert werden, bei denen die Gemeinden an die Grundstückserschließung, insbesondere den Straßenbau, keine höheren Anforderungen stellen, als es im Rahmen der Gesamtplanung zur zweckmäßigen Erschließung unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Bauvorhaben notwendig ist. Dies gilt für einmalige und laufende Abgaben (§§ 41 Abs. 2 und 90 Abs. 1 II. WoBauG). Die Straßenbaukosten sind dadurch einzuschränken, daß soweit wie möglich Anliegerstraßen und Wohnwege ausgeführt werden.

(2) Die Gemeinden dürfen im sozialen Wohnungsbau Erschließungskosten nur bis zu der Höhe fordern oder vereinbaren, welche die Eigentümer der anliegenden Grundstücke nach den für Anliegerleistungen geltenden Vorschriften als Erschließungsbeiträge zu entrichten verpflichtet sind (§ 90 Abs. 2 II. WoBauG). Eine Förderung ist daher unzulässig, wenn in einem privatrechtlichen Anbauvertrag nach § 12 des Preußischen Gesetzes über die Anlegung und Veränderung

von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften (Fluchliniengesetz) v. 2. Juli 1875 (Gesetzsamml. S. 561) i. d. F. des Preußischen Wohnungsgesetzes v. 28. März 1918 (Gesetzsamml. S. 23) höhere Erschließungskosten vereinbart sind, als die Eigentümer der anliegenden Grundstücke nach § 15 des Fluchliniengesetzes und den darauf beruhenden Ortsatzungen im abgabenrechtlichen Heranziehungsverfahren als Erschließungsbeiträge zu entrichten verpflichtet wären. Im einzelnen wird auf Nr. 10 des RdErl. v. 17. 12. 1957 betr. Baulandbeschaffung und Baulanderschließung (MBI. NW. 1958 S. 105) hingewiesen.

(3) Es sind solche Erschließungsformen zu bevorzugen, die durch die Art der Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken Ersparnisse an Erschließungskosten ermöglichen. Bei Neuaufschließungen sollen die Baugrundstücke für Eigenheime und Kaufgenheime in der Regel nicht größer als 500 qm sein.

(4) Bei größeren Planungen soll die rechtzeitige Beteiligung der örtlichen Versorgungsbetriebe sowie der für die Reinhal tung der Gewässer und der für den Bau und den Betrieb der Entwässerungsanlagen und der Fernsprechanlagen zuständigen Stellen sichergestellt werden. Nicht vermeidbare Freileitungen, Transformatorenhäuser und Verteilerschränke sollen so angeordnet und gestaltet werden, daß sie den Straßenraum und die Siedlung nicht verunstalten.

25. Planung

(1) Es dürfen nur Bauvorhaben gefördert werden, bei denen die Architektenleistungen (§ 19 der Anlage zur VO PR Nr. 66/50 über die Gebühren für Architekten — GOA 1950 — v. 13. Oktober 1950 BAnz. Nr. 216) von fachkundigen, im sozialen Wohnungsbau erfahrenen Architekten erbracht werden. Für die Planung der Außenanlagen von größeren Bauvorhaben sollen in der Regel Landschafts- oder Gartenarchitekten hinzugezogen werden.

(2) Die Förderung der Bauvorhaben setzt eine sorgfältige Planung, eine einwandfreie Gestaltung der Bauten und der Außenanlagen mit den erforderlichen Verkehrsabgewandten Kinderspielplätzen und Kraftwageneinstellplätzen oder Garagen sowie eine wohntechnisch zweckmäßige und rationelle Grundrißanordnung voraus. Baustoffe und Bauarten sind so zu wählen, daß die Gebäude von öffentlichen und nichtöffentlichen Kreditinstituten beliehen und von Versicherern gegen Brandschäden ohne wesentliche Erhöhung der Prämie versichert werden.

(3) In den Entwürfen sind für jeden Wohnungstyp die Flächenangaben der einzelnen Räume, die Wohnfläche jeder Wohnung und die gedachte Möblierung einschließlich der Heizkörper und Ofen unter Beachtung von DIN 18 011 einzutragen.

(4) Mietwohnungen sollen nach Möglichkeit in Ein- oder Zweifamilienhäusern geschaffen und so gebaut werden, daß eine spätere Überlassung der Häuser als Eigenheime möglich ist. Soweit aus städtebaulichen oder anderen Gründen Mehrfamilienhäuser geschaffen werden, soll ein angemessener Teil so gebaut werden, daß eine spätere Überlassung der Wohnungen als Eigentumswohnungen möglich ist (§ 63 II. WoBauG).

(5) Eigenheime und Kaufeigenheime, die als zweigeschossige Reihen- oder Gruppenhäuser geplant sind, sollen bevorzugt gefördert werden. Bei Kleinsiedlungen sollen Vorhaben, die eine größere Gruppe von Siedlerstellen umfassen und als Ketten- oder Doppelhäuser geplant sind, bevorzugt werden.

(6) Mehrfamilienhäuser mit mehr als 6 Wohnungen sollen in der Regel nur gefördert werden, wenn auf dem Baugrundstück oder in der Nähe ein ausreichend bemessener Kinderspielplatz geschaffen wird oder vorhanden ist.

(7) Es sollen in der Regel nur Wohnungen gefördert werden, bei denen keine Wohn- und Schlafräume reine Nordlage aufweisen.

(8) Alle Wohnungen müssen Querlüftung, mindestens Diagonallüftung aufweisen. Dreispänner mit gleichgroßen Wohnungen sind unerwünscht. Vier- und Mehrspänner sollen nur ausnahmsweise in freistehenden höheren Gebäuden gefördert werden. Bei Laubengangshäusern sollen am Laubengang nur Nebenräume und Küchen liegen.

(9) Bei Geschoßwohnungen sollen soweit wie möglich ausreichend bemessene, als Freisitz geeignete und nicht unmittelbar nebeneinanderliegende Loggien oder Balkone vorgesehen werden.

(10) Dachgeschoßwohnungen sollen möglichst vermieden werden. Oberhalb des vierten Vollgeschosses — bei Neubauvorhaben oberhalb des dritten Vollgeschosses — sollen sie in der Regel nicht gefördert werden.

(11) Alle Wohnräume, Schlafräume und unmittelbar von der Diele oder dem Flur aus zugängliche Küchen müssen an Schornsteine anschließbar sein. Ist Zentralheizung vorgesehen, so genügt es, wenn ein Raum jeder Wohnung einen Schornsteinanschluß hat.

(12) Wohnungen oberhalb des fünften Geschosses sollen nur gefördert werden, wenn ein Personenaufzug vorgesehen ist. Nicht mit einem Aufzug erreichbare Wohnungen im fünften Geschoß sollen möglichst nur in Häusern mit Zentralheizung und Müllschluckern gefördert werden.

26. Ausstattung der Wohnungen

(1) Mit Landesdarlehen soll nur der Bau von Wohnungen gefördert werden, für die folgende Mindestausstattung vorgesehen ist (§ 40 II. WoBauG):

- a) Wohnungsabschluß, in der Regel mit Vorraum in der Wohnung;
- b) Kochraum mit ausreichender Entlüftung, Wasserzapfstelle und Spülbecken, Anschlußmöglichkeit für Kohle-, Gas- oder Elektroherd; Arbeitsküchen bis zu 8 qm Grundfläche sollen möglichst mit den erforderlichen eingebauten Schränken und Arbeitsplatten ausgestattet werden.
- c) in Geschoßwohnungen ausreichender Abstellraum, Besenschrank und nach außen entlüftbarer Speiseschrank;
- d) Abort; Waschbecken und eingerichtetes Bad (mindestens Dusche) — in Wohnungen mit mehr als zwei Schlafräumen sollen Abort- und Baderaum möglichst getrennt werden;
- e) elektrische Brennstelle in allen Räumen; in Küche, Wohn- und Schlafräumen außerdem mindestens je eine Steckdose;
- f) notwendiger Nebenraum, wie ausreichender Keller oder entsprechender Ersatzraum, Waschküche, Wäschetrockenraum — bei Mehrfamilienhäusern außerdem Abstellraum für Kinderwagen, Fahrräder und Müllbehälter.

(2) Bei einer Einliegerwohnung kann auf den Wohnungsabschluß verzichtet werden; auf das eingerichtete Bad oder die eingerichtete Dusche kann verzichtet werden, wenn innerhalb der Einliegerwohnung ein größeres Waschbecken vorgesehen ist.

27. Baukostensenkung, Normung und Rationalisierung

(1) Alle vertretbaren Möglichkeiten der Baukostensenkung sollen ausgeschöpft werden. Die Fristsetzungen sollen eine gründliche Vorbereitung und rationelle Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen. Umfang und Bedingungen der Baustelle, die planerische Lösung und die vorgesehenen Bauarten sollen den Erfordernissen eines rationalen Bauablaufs entsprechen. In der Regel sollen die Tiefbau-(Erschließungs-)Arbeiten den Hochbauarbeiten vorangehen.

(2) Die DIN-Wohnungsbau規normen sind — bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung nach Möglichkeit — anzuwenden. Dies gilt insbesondere für die Normblätter

DIN 4172 Maßordnung im Hochbau

DIN 4174 Geschoßhöhen und Treppensteigungen

DIN 18011 Stellflächen für Möbel und Ofen im sozialen Wohnungsbau

DIN 18050 Fensteröffnungen für den Wohnungsbau

DIN 18100 Türöffnungen für den Wohnungsbau.

Auf das Normblatt DIN 18022 — Küche und Bad im Wohnungsbau — wird hingewiesen.

(3) Auf die in der Fachpresse laufend veröffentlichten Ergebnisse der vom Bundesminister für Wohnungsbau geförderten Versuchs- und Vergleichsbauten und auf Heft 1 der Bautechnischen Merkhefte des Beirats für Bauforschung beim Bundesministerium für Wohnungsbau „Wirtschaftliche Vorbereitung der Wohnungsbauten“ wird hingewiesen.

28. Bauaufsichtliche Forderungen

(1) Die Bauvorhaben müssen den Anforderungen genügen, die an gesunde und solide gebaute Daueroberungen zu stellen sind. Die verwendeten Baustoffe, Bauteile und Bauarten müssen den Bestimmungen der Einheitlichen Technischen Baubestimmungen eingeführten Normblätter entsprechen oder allgemein bauaufsichtlich zugelassen sein. Insbesondere sind die Forderungen des Wärme- und Schallschutzes (DIN 4108 — Wärmeschutz im Hochbau — und DIN 4109 Beiblatt — Schallschutz im Hochbau —) sorgfältig zu beachten.

(2) Die Bauherren haben dafür zu sorgen, daß normgerechte Baustoffe verwendet werden. Die Erfüllung dieser Forderung ist in geeigneter Weise durch Stichproben zu überwachen. Im einzelnen sind die Bestimmungen des RdErl. d. Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau v. 31. 3. 1954 betr. Bauaufsichtliche Behandlung des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbau (MBI. NW. S. 790) zu beachten.

(3) Tragendes Holzwerk ist gem. DIN 68800 — Holzschutz im Hochbau — gegen Wurmfraß, Schwammbildung und Fäulnis mit einem mit Prüfzeichen versehenen Holzschutzmittel zu behandeln.

29. Ausschreibung und Vergabe

(1) Die Verdingung soll auf der Grundlage der „Allgemeinen Bestimmungen über die Vergabe von Bauleistungen“ (VOB) Teil A DIN 1960 Fassung 1952 erfolgen. Die Vergabepreise müssen bei Anlegung eines strengen Maßstabes angemessen sein.

(2) Bei der Ausschreibung und Vergabe der Bauarbeiten dürfen auswärtige Unternehmer, Handwerksbetriebe und Lieferanten nicht ausgeschlossen werden. Die Bewilligungsbehörde soll bei größeren Bauvorhaben die Beteiligung auswärtiger Bewerber an der Ausschreibung verlangen. Aufträge dürfen nur an selbständige Gewerbetreibende erteilt und nicht in Schwarzarbeit ausgeführt werden.

(3) Die Vorschriften über die bevorzugte Berücksichtigung von Notstandsgebieten sowie von Vertriebenen und Sowjetzonenflüchtlingen sind zu beachten.

(4) Bei Bauvorhaben nicht öffentlicher Auftraggeber, bei denen der Bund, das Land, Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts überwiegend Mittel zur Durchführung zur Verfügung stellen oder die Finanzierung durch Übernahme von Bürgschaften vorwiegend fördern, unterliegen die Bauleistungen der „VO. Pr. Nr. 8/55 über die Preise bei öffentlichen Aufträgen für Bauleistungen“ v. 19. Dezember 1955 (BAnz. Nr. 249). In diesen Fällen hat der Bauherr (Betreuer, Beauftragter) den Auftragnehmer bereits bei der Ausschreibung der Bauleistungen, spätestens jedoch bei Abschluß des Vertrages, davon in Kenntnis zu setzen, daß die genannte Verordnung Anwendung findet.

30. Bauausführung und Baukontrolle

(1) Die Durchführung der Bauvorhaben und die Verantwortung für die Einhaltung der Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen, die bei der Durchführung von Bauvorhaben des mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbau zu beachten

sind, obliegt den Bauherren (Bauträgern) und ihren Betreuern, Beauftragten und Architekten. Die Bewilligungsbehörden sind jedoch dem Land gegenüber verpflichtet zu überwachen, daß die mit öffentlichen Mitteln geförderten Bauvorhaben ordnungsgemäß durchgeführt und bei der Durchführung die Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen beachtet werden. Sie haben insbesondere zu überwachen und sicherzustellen, daß die geförderten Bauvorhaben nach den von der Baugenehmigungsbehörde genehmigten und von der Bewilligungsbehörde anerkannten Bauplänen und Baubeschreibungen erstellt werden. Aus dieser dem Land gegenüber bestehenden Verpflichtung erwächst dem Bauherrn oder sonstigen Dritten kein Rechtsanspruch gegen die Bewilligungsbehörde oder das Land.

(2) Wesentliche Abweichungen von den technischen Antragsunterlagen bedürfen unbeschadet der zunächst erforderlichen bauaufsichtlichen Genehmigung der Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

(3) Die Bewilligungsbehörde kann sich — unbeschadet ihrer fortbestehenden Verantwortung gegenüber dem Land — nach ihrem plichtgemäßen Ermessen bei der Erfüllung ihrer Verpflichtungen nach Absatz 1 anderer Behörden und Dienststellen, insbesondere der Bauaufsichtsbehörden bedienen.

(4) Ergeben sich bei der Prüfung der Bauvorhaben Beanstandungen, wird insbesondere festgestellt, daß die Bauausführung von den genehmigten Bauvorlagen abweicht, von denen bei der Bewilligung des Landesdarlehens ausgegangen wurde, so hat die Bewilligungsbehörde dies unverzüglich der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 74) mitzuteilen.

(5) Der Minister für Wiederaufbau behält sich die Befugnis vor, die Durchführung der Bauvorhaben nachzuprüfen und — soweit erforderlich — auch von sich aus einzuschreiten, namentlich anzuordnen, daß die Auszahlung der Raten des Landesdarlehens bis zur Behebung der getroffenen Beanstandungen ausgesetzt wird, daß erhöhte Zinsen erhoben werden und daß erforderlichenfalls die Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid widerruft (Nr. 71) oder die Wohnungsbauförderungsanstalt den Darlehensvertrag und die Hypothek zur Sicherung des Landesdarlehens kündigt.

B.

Finanzierung

I. Allgemeine Grundsätze

31. Allgemeine Grundsätze

(1) Bauvorhaben sollen in der Regel nur gefördert werden, wenn zur Deckung der Gesamtkosten Fremdmittel in angemessener Höhe in Anspruch genommen werden und der Bauherr eine angemessene Eigenleistung erbringt. Fremdmittel können ganz oder teilweise durch zusätzliche Eigenleistungen ersetzt werden.

(2) Landesdarlehen dürfen nur für Bauvorhaben bewilligt werden, bei denen die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung von Landesdarlehen für die nachstellige Finanzierung, Einrichtungszuschüssen für Kleinsiedlungen oder Eigenkapitalbeihilfen besteht nicht.

II. Eigenleistung

32. Höhe der angemessenen Eigenleistung

(1) Als angemessen soll in der Regel nur eine Eigenleistung (Nr. 33 und 34) angesehen werden, die mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten beträgt. Bei Familienheimen bleiben die Bestimmungen der Nr. 6 Abs. 3 Buchst. c) und d) unberührt. Bei Bauvorhaben für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen, bei Kleinsiedlungen und aus anderen besonderen Gründen dürfen die Bewilligungsbehörden eine geringere Eigenleistung zulassen, jedoch in der Regel nicht weniger als 10 v. H. der Gesamtkosten.

(2) Bei Familienheimen soll die Eigenleistung so hoch sein, daß sie die Kosten des Baugrundstücks deckt. Dies gilt nicht für den Bau von Kleinsiedlungen (§ 35 Abs. 4 II. WoBauG).

(3) Für Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen, land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes als Bauherrn zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes geschaffen werden (Betriebs- und Werkwohnungen), soll in der Regel eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 35 v. H. der Gesamtkosten erbracht werden.

33. Begriff der Eigenleistung

(1) Eigenleistungen sind die vom Bauherrn zur Deckung der Gesamtkosten erbrachten Leistungen, namentlich

- a) Geldmittel (einschließlich der Kapitalabfindungen nach § 72 des Bundesversorgungsgesetzes i. d. F. v. 7. August 1953 — BGBI. I S. 866 — und der Kapitalabfindungen nach §§ 43 bis 45 des Gesetzes zur Regelung der Rechtsverhältnisse der unter Artikel 131 des Grundgesetzes fallenden Personen i. d. F. v. 1. September 1953 — (BGBI. I S. 1287);
- b) der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen, vor allem der Wert vorhandener, bezahlter Baustoffe und der Wert der Selbsthilfe (§ 36 II. WoBauG);
- c) der Wert des eigenen, bezahlten Baugrundstücks, der verwendbaren Gebäudereste sowie verwendbarer Gebäude und Gebäudeteile nach Abzug der Belastungen;
- d) Forderungen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Wohnungsunternehmen, insbesondere auch die auf Grund von Bausparverträgen angesammelten Guthaben bei Bausparkassen, einschließlich eventueller Wohnungsbauprämien nach dem Wohnungsbauprämengesetz i. d. F. v. 21. Dezember 1954 (BGBI. I S. 482).

(2) Sach- und Arbeitsleistungen sind mit dem Wert der dadurch ersparten Unternehmerleistung als Eigenleistung anzusetzen (§ 36 Abs. 3 II. WoBauG).

34. Ersatz der Eigenleistung (unechte Eigenleistung)

(1) Als Ersatz der Eigenleistung sind, soweit der Bauherr nichts anderes beantragt, anzuerkennen (§ 34 Abs. 3 II. WoBauG):

- a) ein der Restfinanzierung dienendes Familienzusatzdarlehen (§ 45 II. WoBauG);
- b) ein Aufbaudarlehen an den Bauherrn nach § 254 LAG oder ein ähnliches Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts (z. B. eine Eigenkapitalbeihilfe — Nr. 45 ff —);
- c) ein Darlehen an den Bauherrn zur Beschaffung von Wohnraum nach § 30 KgfEG.

(2) Die Bewilligungsbehörden können auf Antrag als Ersatz der Eigenleistung anerkennen (§ 34 Abs. 4 II. WoBauG):

- a) verlorene Baukostenzuschüsse, soweit ihre Annahme zulässig ist (Nr. 37);
- b) auf dem Baugrundstück nicht dinglich gesicherte oder nach dem Landesdarlehen dinglich gesicherte Fremdmittel, vor allem Mietvorauszahlungen und Mieterdarlehen.

Die Anerkennung der in Satz 1 genannten Fremdmittel als Ersatz der Eigenleistung ist in den Fällen der Nr. 6 Abs. 3 Buchst. c) und d) unzulässig.

III. Fremdmittel

35. Art der Fremdmittel

(1) Fremdmittel sind

- a) Fremddarlehen,
- b) gestundete Restkaufgelder,
- c) gestundete öffentliche Lasten des Baugrundstücks (außer der Hypothekengewinnabgabe),
- d) kapitalisierte Beträge wiederkehrender Leistungen, namentlich von Rentenschulden, und
- e) Mietvorauszahlungen,

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

(2) Fremddarlehen (Absatz 1 Satz 1 Buchst. a) und gestundete Restkaufgelder (Absatz 1 Satz 1 Buchst. b), die vor Landesdarlehen im Grundbuch gesichert werden sollen, sollen in der Regel durch Hypotheken gesicherte Tilgungsdarlehen zu marktüblichen Bedingungen sein. Sollen Tilgungsdarlehen durch eine Grundschuld dinglich gesichert werden, so ist sicherzustellen, daß die Grundschuld nach Rückzahlung des gesicherten Tilgungsdarlehens nicht erneut zur Sicherung einer Forderung verwendet wird. Grundschuldgläubiger und Grundstückseigentümer müssen daher in den Fällen des Satzes 2 eine Erklärung nach vorgeschriebenem Muster (Muster Anlage 5 WFB 1957) abgeben.

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

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

(5) Die Absätze 2 bis 4 finden auch auf solche Fremddarlehen und Restkaufgelder Anwendung, die zur Deckung von Gesamtkosten gewerblicher Räume in Anspruch genommen und im Rang vor dem Landesdarlehen gesichert werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch Bedingungen, die von den vorstehenden Absätzen 1 bis 4 abweichen, die Sicherung der Dauerfinanzierung des Vorhabens und seine Wirtschaftlichkeit nicht in Frage gestellt werden.

36. Umgestellte Rechte Dritter

Sollen umgestellte Rechte Dritter bestehen bleiben und handelt es sich hierbei um Rechte zur Sicherung öffentlicher Baudarlehen (insbesondere um Hauszinssteuerhypotheken), über die nur mit Genehmigung der Aufsichtsbehörden verfügt werden darf, so bedarf die Erteilung einer Rangrücktrittserklärung nicht der Ge-

nehmigung der Aufsichtsbehörde. Ein Rangrücktritt umgestellter Grundpfandrechte zugunsten des Grundpfandrechts, das zur Sicherung des Landesdarlehens bestellt wird, darf nicht gefordert werden.

IV. Finanzierungsbeiträge

37. Zulässigkeit von Finanzierungsbeiträgen

(1) Verlorene Baukostenzuschüsse sind nur zulässig, soweit sie von Dritten zugunsten von Wohnungssuchenden geleistet werden und keine Verbindlichkeiten für diese begründen (§ 50 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG).

(2) Die Bewilligungsbehörden können die Annahme von anderen Finanzierungsbeiträgen der Wohnungssuchenden ausschließen oder nur bis zu einem bestimmten Höchstbetrag zulassen. Sie sollen die Annahme von Finanzierungsbeiträgen ausschließen, soweit diese nicht im Darlehsantrag enthalten sind oder soweit ihre Annahme von ihnen nicht ausdrücklich genehmigt wird. Der Ausschluß oder die Beschränkung der Annahme von Finanzierungsbeiträgen der Wohnungssuchenden kann ganz oder teilweise widerrufen werden. Bei der Entscheidung über den Ausschluß oder die Beschränkung der Annahme von Finanzierungsbeiträgen oder den Widerruf gem. den Sätzen 2 und 3 ist den Erfordernissen der Finanzierung des Bauvorhabens Rechnung zu tragen (§ 50 Abs. 2 II. WoBauG).

(3) Die Bewilligung von Landesdarlehen zum Bau von Wohnungen für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen darf von der Bewilligungsbehörde nicht davon abhängig gemacht werden, daß die Wohnungssuchenden Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen leisten (§ 50 Abs. 3 II. WoBauG).

(4) Die Vorschriften der Absätze 2 und 3 finden gem. § 50 Abs. 4 II. WoBauG keine Anwendung auf

- a) Mietvorauszahlungen oder Darlehen, die von Dritten zugunsten von Wohnungssuchenden geleistet werden und keine Verbindlichkeiten für diese begründen,
- b) Aufbaudarlehen nach dem Lastenausgleichsgesetz oder ähnliche Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts,
- c) satzungsmäßige Genossenschaftsanteile oder ähnliche Mitgliedsbeiträge.

(5) Für Wohnungen, die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben zur Verfügung zu halten sind (werkgeförderte Wohnungen), hat der Inhaber des Betriebes Finanzierungsbeiträge in angemessener Höhe (in der Regel mindestens in Höhe von 20 v. H. der Gesamtkosten) zu leisten. Soll durch den Finanzierungsbeitrag die vorgeschriebene Mindesteigenleistung des Bauherrn ganz oder teilweise ersetzt werden, so ist die Förderung nur zulässig, wenn ein entsprechend höherer Finanzierungsbeitrag erbracht wird. Satz 2 gilt nicht, wenn durch den Inhaber des Betriebes das Baugrundstück im Wege des Erbbaurechts mit einer Laufzeit von 99 Jahren zu einem niedrigen Erbbauzins zur Verfügung gestellt wird.

(6) Ein Arbeitgeberdarlehen, das mit dem am Kapitalmarkt üblichen Zinssatz zu verzinsen ist und im Rang vor dem Landesdarlehen gesichert werden soll, gilt nicht als Finanzierungsbeitrag im Sinne des Absatzes 5 und verschafft dem Inhaber des Betriebes kein Besetzungsrecht für die geförderten Wohnungen.

(7) Soll der Finanzierungsbeitrag des Inhabers des Betriebes (Arbeitgeberdarlehen) nach Nr. 76 Abs. 8 Satz 2 ausnahmsweise im Rang vor dem Landesdarlehen dinglich gesichert werden, so darf das Vorhaben nur gefördert werden, wenn der Finanzierungsbeitrag als unverzinsliches oder gering verzinsliches Darlehen gewährt wird und wenn sich der Inhaber des Betriebes verpflichtet, das Darlehen im Falle einer Zwangsversteigerung trotz seiner etwa inzwischen eingetretenen Fälligkeit zu den gleichen Bedingungen stehen zu lassen, falls das belastete Grundstück in der Zwangsversteigerung durch das Land oder einem vom

Land bezeichneten Dritten erworben wird, sowie ferner dazu, diese Verpflichtungen im Falle der Abtretung seiner Forderung auch seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

(8) Finanzierungsbeiträge des Wohnungsuchenden oder Dritter können sowohl in Sach- oder Arbeitsleistungen als auch in Geld erbracht werden.

(9) Die Bewilligungsbehörde hat im Bewilligungsbescheid anzugeben, ob der Finanzierungsbeitrag, der von einem Wohnungsuchenden oder zugunsten eines Wohnungsuchenden in zulässiger Weise erbracht werden soll, als angemessener (§ 80 Abs. 2 II. WoBauG) oder als wesentlicher (§ 81 II. WoBauG) Finanzierungsbeitrag anzusehen ist. Die Wohnungsbehörde ist an die Feststellung der Bewilligungsbehörde gem. Satz 1 gebunden.

38. Rückforderung unzulässiger Finanzierungsbeiträge

Soweit die Leistung eines Finanzierungsbeitrages nach Nr. 37 Abs. 1 bis 3 unzulässig ist, kann ein geleisteter Finanzierungsbeitrag nach den Vorschriften des BGB zurückgefordert werden, wobei § 817 Satz 2 BGB keine Anwendung findet. Der Anspruch verjährt in einem Jahr von der Leistung an (§ 50 Abs. 4 II. WoBauG).

V. Öffentliches Baudarlehen (Landesdarlehen)

39. Höhe des der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehens

(1) Landesdarlehen werden für die anteilige, nachstellige Finanzierung der bei der Errichtung von Wohnungen entstehenden Gesamtkosten in einer Höhe bewilligt, wie sie auf Grund durchschnittlicher Gesamtkosten sowie durchschnittlicher Kapital- und Bewirtschaftungskosten im allgemeinen erforderlich ist, um die gem. Nr. 16 Abs. 2 genannten Durchschnittsmieten oder Belastungen zu erzielen (Durchschnittssätze). **Die Durchschnittssätze für die der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen werden jeweils durch besonderen RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau bekanntgegeben.**

(2) Das der nachstelligen Finanzierung dienende Landesdarlehen soll in der Regel in Höhe des festgesetzten Durchschnittssatzes bewilligt werden. Die Bewilligungsbehörde kann ein unter dem Durchschnittssatz liegendes Landesdarlehen bewilligen, wenn der Bauherr ein geringeres Landesdarlehen beantragt oder wenn auch bei Bewilligung eines geringeren Landesdarlehens die Finanzierung der vom Bauherrn geltend gemachten, voraussichtlich entstehenden und angemessenen Gesamtkosten gesichert erscheint. Die vom Bauherrn im Rahmen der zulässigen Beträge angesetzten Kapital- und Bewirtschaftungskosten dürfen von der Bewilligungsbehörde oder der vorprüfenden Stelle nicht zu dem Zweck gesenkt werden, die Verzinsung und Tilgung höherer, die Höhe des Landesdarlehens mindernder Fremdmittel zu erreichen.

(3) In dem in Absatz 1 Satz 2 genannten RdErl. ist auch bestimmt, ob, unter welchen Voraussetzungen und in welcher Höhe die Durchschnittssätze bei der Bewilligung ausnahmsweise überschritten werden dürfen (Höchstsätze).

40. Familienzusatzdarlehen

(1) **Wird dem Bauherrn eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung, das durch Neubau oder Wiederaufbau geschaffen werden soll, ein der nachstelligen Finanzierung dienendes Landesdarlehen bewilligt, so ist ihm auf Antrag ein Familienzusatzdarlehen in Höhe von 1500,— DM für das dritte und jedes weitere Kind — bei Schwerkriegsbeschädigten und Kriegerwitwen für das zweite und jedes weitere Kind — zu gewähren.**

(2) Bei der Förderung von Familienheimen in der Form des Kaufeigenheimes oder der Trägerkleinsiedlung ist das Familienzusatzdarlehen dem Bauherrn zu gewähren, wenn er sich verpflichtet, mit Bewerbern,

die die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen, einen Vertrag oder Vorvertrag nach § 45 Abs. 3 II. WoBauG abzuschließen.

(3) Zu berücksichtigen sind diejenigen Kinder, für die dem Bauherrn oder Bewerber Kinderermäßigung nach § 32 Abs. 4 Nrn. 2 bis 4 oder § 39 Abs. 4 Nrn. 2 bis 4 EStG zusteht oder gewährt wird. Maßgebend sind die Verhältnisse in dem Zeitpunkt, in welchem der Antrag auf Bewilligung des der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehens und des Familienzusatzdarlehens gestellt wird.

(4) Familienzusatzdarlehen sind auf Antrag für die Restfinanzierung oder die erststellige Finanzierung zu bewilligen.

41. Zinssatz des Landesdarlehens

(1) Das der nachstelligen Finanzierung dienende Landesdarlehen ist — außer bei Familienheimen — mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen.

(2) Damit die in Nr. 16 Abs. 2 genannte Durchschnittsmiete — bei Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen die in Nr. 16 Abs. 2 angegebene Belastung — erzielt werden kann, werden die gem. Absatz 1 zu ver einbarenden Zinsen in den ersten 30 Jahren der Laufzeit des Landesdarlehens, gerechnet vom 1. Januar des auf den Bezug der Wohnungen folgenden Kalenderjahres, oder — wenn sich der Bezug der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat — vom 1. Januar des auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgenden Kalenderjahres an, nicht erhoben. Die Nichterhebung der Zinsen kann auch vor Ablauf dieser Frist durch die **Wohnungsbauförderungsanstalt** ganz oder teilweise widerrufen werden, wenn der Widerruf durch Erl. des Ministers für Wiederaufbau allgemein oder für eine Gruppe von Fällen angeordnet wird.

(3) Landesdarlehen zur nachstelligen Finanzierung des Baues von Familienheimen werden zinslos gewährt.

(4) Familienzusatzdarlehen werden ohne Rücksicht auf den Rang ihrer dinglichen Sicherung zinslos gewährt.

(5) Bei schulhaften Verstößen gegen die Wohnungsbauförderungsbestimmungen, die Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides oder den Darlehensvertrag können für das der nachstelligen Finanzierung dienende Landesdarlehen und das Familienzusatzdarlehen unbeschadet weitergehender Rechte (vgl. namentlich Nr. 71) Zinsen bis zur Höhe von 8 v. H. des jeweiligen Restkapitals jährlich gefordert werden.

42. Verwaltungskostenbeitrag für das Landesdarlehen

(1) Für das der nachstelligen Finanzierung dienende Landesdarlehen ist vom Zeitpunkt des Tilgungsbeginns gem. Nr. 43 an ein Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 vom Hundert jährlich vom Ursprungskapital zu erheben. Nach Tilgung von 50 v. H. des Ursprungskapitals ist der Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu erheben.

(2) **Für das Familienzusatzdarlehen (Nr. 40) wird kein Verwaltungskostenbeitrag erhoben.**

43. Tilgung des Landesdarlehens

(1) Die der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen sind vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres, oder — wenn sich der Bezug der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat — vom 1. Januar des auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgenden Kalenderjahres an, mit 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Landesdarlehen zur nachstelligen Finanzierung des Baues von Familienheimen sind nach Ablauf von 30 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns gem. Satz 1 an mit 5 v. H. jährlich zu tilgen.

(2) Familienzusatzdarlehen sind mit 2 v. H. jährlich zu tilgen. Die Tilgung beginnt mit dem 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnun-

gen folgenden Kalenderjahres, oder — wenn sich der Bezug der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat — mit dem 1. Januar des auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgenden Kalenderjahres.

(3) Tilgungsbeträge sind nur jährlich einmal am Ende eines Kalenderjahres vom Kapital abzuschreiben.

44. Kündigung des Landesdarlehens

(1) Das Landesdarlehen kann nur aus den im Darlehnvertrag vorgesehenen Gründen fristlos zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden, insbesondere, wenn

- a) Eigenheime, Kaufeigenheime, Kleinsiedlungen, Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde an Personen veräußert werden, die nicht zu dem in Nr. 3 Abs. 1 bezeichneten Personenkreis gehören (§ 52 Abs. 2 II. WoBauG),
- b) der Bauherr von Kaufeigenheimen oder Kaufeigentumswohnungen, die sich aus den §§ 54 und 61 II. WoBauG ergebenden Verpflichtungen schuldhaft gröblich verletzt,
- c) der Bauherr von Mietwohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern, die sich aus der Auflage nach § 64 II. WoBauG ergebenden Verpflichtungen verletzt,
- d) Kleinsiedlungen nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet oder zweckentfremdet werden,
- e) Familienheime dauernd entgegen ihrer Zweckbestimmung genutzt werden.

(2) Die Bewilligungsbehörden und die Wohnungsbehörden sind verpflichtet, die **Wohnungsbauförderungsanstalt** von Tatsachen zu unterrichten, die eine Kündigung des gewährten Landesdarlehens zur Folge haben könnten.

VI. Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital (Eigenkapitalbeihilfen)

45. Begünstigte

Eigenkapitalbeihilfen können im Rahmen der jeweils verfügbaren Mittel zur Neuschaffung von Wohnraum für folgende Personengruppen (Begünstigte) gewährt werden:

- a) Schwerbeschädigte, namentlich Schwerkriegsbeschädigte, im Sinne des § 1 des Gesetzes über die Beschäftigung Schwerbeschädigter (Schwerbeschädigtengesetz) v. 16. Juni 1953 (BGBI. I S. 389) sowie Witwen von Kriegs- und Arbeitsopfern und Ehefrauen von Verschollenen und Kriegsgefangenen;
- b) ehemalige Kriegsgefangene (Heimkehrer) im Sinne der §§ 1 und 2 des Gesetzes über die Entschädigung ehemaliger deutscher Kriegsgefangener (Kriegsgefangenenentschädigungsgesetz — KgfEG) v. 30. Januar 1954 (BGBI. I S. 5) i. d. F. v. 12. Juni 1954 (BGBI. I S. 143);
- c) Personen, die Kriegssachschäden im Sinne des § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 3, Abs. 2 und 3 und des § 95 des Gesetzes über den Lastenausgleich (Lastenausgleichsgesetz — LAG) v. 14. August 1952 (BGBI. I S. 446) erlitten haben und Evakuierte im Sinne des Bundesevakuierengesetzes v. 14. Juli 1953 (BGBI. I S. 586);
- d) Vertriebene und Sowjetzonenflüchtlinge sowie ihnen gleichgestellte Personen im Sinne des Gesetzes über die Angelegenheiten der Vertriebenen und Flüchtlinge (Bundesvertriebenengesetz — BVFG) v. 19. Mai 1953 (BGBI. I S. 201) und sonstige Zuwanderer aus der sowjetischen Besatzungszone, die dem Land Nordrhein-Westfalen im Notaufnahmeverfahren zugewiesen worden sind;
- e) Kinderreiche im Sinne der Nr. 4 Buchst. b);
- f) Verfolgte im Sinne des § 1 des Bundesgesetzes zur Entschädigung für Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung (Bundesentschädigungsgesetz — BEG —) i. d. F. der Anlage zum Dritten Gesetz zur

Aenderung des Bundesergänzungsgesetzes zur Entschädigung für Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung v. 29. Juni 1956 (BGBI. I S. 559);

- g) Rentner, die ihren Lebensunterhalt ausschließlich oder nahezu ausschließlich aus Renten nach den Vorschriften der Reichsversicherungsordnung v. 19. Juli 1911 (RGBl. I S. 509) i. d. F. d. Bek. v. 15. Dezember 1924 (RGBl. I S. 779) mit den späteren Änderungen oder des Reichsknappeschaftsgesetzes v. 23. Juni 1923 (RGBl. I S. 431) i. d. F. d. Bek. v. 1. Juli 1928 (RGBl. I S. 369) und der späteren Änderungen bestreiten;
- h) Notunterkunftsbewohner, die seit mehr als drei Jahren in baufälligen oder nicht als Einzelwohnungen benutzbaren Baracken oder Behelfsheimen, in Massenlagern, in einsturzgefährdeten Häusern, in Resten zerstörter Gebäude, in Kellerunterkünften oder in Nissenhütten leben; als Notunterkunftsbewohner gelten auch Personen, die in Wohnungen leben, welche mit zwei oder mehr Personen je Raum belegt sind.

46. Voraussetzung für die Gewährung von Eigenkapitalbeihilfen

(1) Voraussetzung für die Gewährung einer Eigenkapitalbeihilfe ist, daß dem Begünstigten unter Berücksichtigung seiner gesamten wirtschaftlichen und sozialen Lage die völlige Aufbringung der für das Bauvorhaben erforderlichen Eigenleistung oder des erforderlichen Finanzierungsbeitrages aus eigenen Mitteln oder Mitteln Dritter nicht zugemutet werden kann. Eigenkapitalbeihilfen sollen daher in der Regel nur in sozial dringlichen Fällen, namentlich zur Neuschaffung von Wohnraum für Begünstigte, die zu den Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4) rechnen, gewährt werden.

(2) Gehört ein Begünstigter mehreren der in Nr. 45 aufgeführten Personengruppen an, so darf die Eigenkapitalbeihilfe nur einmal gewährt werden.

(3) Eigenkapitalbeihilfen dürfen nur für Bauvorhaben gewährt werden, für die auch Mittel im Sinne des § 3 Abs. 1 I. WoBauG oder des § 6 Abs. 1 II. WoBauG in Anspruch genommen werden oder in Anspruch genommen worden sind.

47. Verwendungszweck der Eigenkapitalbeihilfen

(1) Eigenkapitalbeihilfen können gewährt werden:

- 1. einem Begünstigten, der
 - a) selbst Bauherr ist und die Wohnung (**das Familienheim in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung**) für sich und seine Familie errichtet, oder
 - b) die Eigenkapitalbeihilfe zum Erwerb **eines Familienheimes in der Form des Kaufeigenheimes oder einer Trägerkleinsiedlung** oder einer Kaufeigentumswohnung verwendet, oder
 - c) mit der Eigenkapitalbeihilfe Anteile an einer Wohnungsbaugenossenschaft erwerben will, wenn sich die Genossenschaft verpflichtet, ihm spätestens innerhalb eines Jahres eine Wohnung zu überlassen, oder
 - d) die Eigenkapitalbeihilfe zur Einzahlung auf einen Bausparvertrag verwendet, sofern der Bausparvertrag durch die Einzahlung der Eigenkapitalbeihilfe zuteilungsreif wird und die Bauparkasse sich verpflichtet, unverzüglich — spätestens innerhalb von sechs Monaten — die Bausparsumme oder einen entsprechenden Zwischenkredit zuzuteilen;
- 2. einem Bauherrn, der
 - a) Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen mit der Verpflichtung errichtet, sie Begünstigten auf Grund eines Kaufvertrages als **Familienheim** zu übertragen, oder
 - b) Wohnungen mit der Verpflichtung errichtet, sie Begünstigten als Eigentumswohnung zu überlassen, oder

c) Mietwohnungen oder Genossenschaftswohnungen mit der Verpflichtung errichtet, sie für die Dauer von zehn Jahren ausschließlich Begünstigten zur Nutzung zu überlassen.

(2) In den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 Buchstaben a) bis d) ist der Begünstigte, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 Buchstaben a) bis c) der Bauherr Antragsteller.

(3) Ist eine Eigenkapitalbeihilfe nach Absatz 1 Nr. 2 Buchstaben a) und b) gewährt worden, so kann für die gleiche Wohnung nicht auch eine Eigenkapitalbeihilfe nach Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe b) gewährt werden.

48. Zuteilungsvorbehalt der geförderten Wohnungen

(1) Die mit einer Eigenkapitalbeihilfe geförderte Wohnung darf für die Dauer von zehn Jahren ausschließlich Begünstigten zur Nutzung überlassen werden. Der Empfänger der Eigenkapitalbeihilfe hat sich im Darlehnsvertrag entsprechend zu verpflichten.

(2) In den Fällen der Nr. 47 Abs. 1 Nr. 2 hat sich der Bauherr zu verpflichten, in den mit den Begünstigten abzuschließenden Verträgen (Träger-Bewerber-Verträgen, Kauf- und Übereignungsverträgen, Erbbauverträgen, Mietverträgen, Nutzungsverträgen) die Gültigkeit des Vertrages davon abhängig zu machen, daß der andere Vertragsteil zu den in Nr. 45 aufgeführten Personen gehört.

(3) Die Verpflichtungen nach den Absätzen 1 und 2 entfallen, wenn die Eigenkapitalbeihilfe vor Ablauf von zehn Jahren zurückgezahlt wird, ohne daß eine rechtliche Verpflichtung zur Rückzahlung besteht.

(4) Eine mit einer Eigenkapitalbeihilfe geförderte Mietwohnung (auch Einliegerwohnung oder zweite Wohnung in einem Familienheim) oder Genossenschaftswohnung darf beim ersten Bezug ausnahmsweise abweichend vom Absatz 1 auch an einen Nichtbegünstigten vergeben werden, wenn der für den Bezug der Wohnung vorgesehene Begünstigte die Miete für diese Wohnung nicht tragen kann und ihm an Stelle dieser Wohnung eine nicht mit einer Eigenkapitalbeihilfe geförderte angemessene Ersatzwohnung zugeteilt wird, die im Hinblick auf Art, Lage, Größe, Mietpreis oder sonstige Eigenschaften seinen Bedürfnissen besser entspricht als die mit der Eigenkapitalbeihilfe geförderte Wohnung (Wohnungstausch). Die Erlaubnis zum Wohnungstausch wird von der örtlichen Wohnungsbehörde erteilt. Sie ist von dem tatsächlichen Bezug der Ersatzwohnung durch den Begünstigten abhängig zu machen und muß der Bewilligungsbehörde von der örtlichen Wohnungsbehörde unter Angabe der Art der Unterbringung des Begünstigten sofort nach Durchführung des Wohnungstauschs angezeigt werden. Bei Auszug des Nichtbegünstigten aus der mit der Eigenkapitalbeihilfe geförderten Wohnung vor Ablauf der in Absatz 1 angegebenen Frist ist diese wieder entsprechend Absatz 1 zu nutzen.

49. Art der Eigenkapitalbeihilfen

(1) Eigenkapitalbeihilfen werden als unverzinsliche Tilgungsdarlehen gewährt. Sie sind mit 2 v. H. jährlich zu tilgen. Die Tilgung beginnt mit dem 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres oder — wenn sich der Bezug der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat — mit dem 1. Januar des auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgenden Kalenderjahres.

(2) Ein Verwaltungskostenbeitrag wird nicht erhoben.

(3) Bei schuldhaften Verstößen gegen die Förderungsbestimmungen, die Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides oder den Darlehsvertrag können — unbeschadet weitergehender Rechte (vgl. namentlich Nr. 71) — für das als Eigenkapitalbeihilfe gewährte Landesdarlehen Zinsen bis zur Höhe von 8 v. H. gefordert werden.

50. Höhe der Eigenkapitalbeihilfen

(1) Eigenkapitalbeihilfen dürfen bis zu der nach dem Finanzierungsplan für das Bauvorhaben notwendigen

Eigenleistung des Bauherrn, höchstens aber in folgender Höhe gewährt werden:

a) für die Förderung eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes, des Kauf-eigenheimes oder der Kleinsiedlung mit nur einer Wohnung bis zu 5500 DM;

b) für die Förderung der Eigentümerwohnung in sonstigen Familienheimen, einer Eigentumswohnung oder einer Kauf-eigentumswohnung bis zu 4400 DM;

c) für die Förderung der Wohnung des Eigentümers in einem Mehrfamilienhaus bis zu 3900 DM;

d) für die Förderung von zweiten Wohnungen in Familienheimen (ausgenommen Einliegerwohnungen) sowie von Mietwohnungen oder Genossenschaftswohnungen (ausgenommen Dachgeschoßwohnungen) je Wohnung bis zu 3300 DM;

e) für die Förderung von Einliegerwohnungen in Familienheimen und von Dachgeschoßwohnungen je Wohnung bis zu 2800 DM.

(2) Den in Absatz 1 aufgeführten Darlehnshöchst-sätzen liegt eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 60 Quadratmetern zugrunde. Bei Wohnungsgrößen, die unter 60 Quadratmetern liegen, kann die Bewilligungsbehörde nach Maßgabe der Gesamtkosten und der Finanzierungserfordernisse Abschläge vornehmen. Sollen Wohnungen gefördert werden, die größer sind als 60 Quadratmeter, so darf die Bewilligungsbehörde für jeden über 60 Quadratmeter hinausgehenden Quadratmeter einen Zuschlag von 1 v. H. der in Absatz 1 aufgeführten Darlehnssätze gewähren. Zur Ermittlung der Höchstsätze für die Eigenkapitalbeihilfe ist die Wohnfläche der Wohnung auf volle Quadratmeter und der ermittelte Betrag auf volle 100 Deutsche Mark aufzurunden.

(3) Die Bestimmungen des Absatzes 1 Buchst. a) und b) sowie des Absatzes 2 gelten entsprechend für den Erwerb eines Familienheimes in der Form des Kauf-eigenheimes oder der Kleinsiedlung oder einer Kauf-eigentumswohnung.

(4) Zum Erwerb von Anteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft kann eine Eigenkapitalbeihilfe von höchstens bis zu 1500,— DM gewährt werden. Wird die Eigenkapitalbeihilfe teilweise zum Erwerb eines Genossenschaftsanteils und teilweise zur Deckung der Gesamtkosten einer Wohnung beantragt, so darf sie insgesamt den sich nach den Absätzen 1 und 2 ergebenden Höchstsatz nicht übersteigen.

(5) Wird die Eigenkapitalbeihilfe zur Einzahlung auf einen Bausparvertrag beantragt, so gelten für die Höhe der Eigenkapitalbeihilfe die Bestimmungen der Absätze 1 und 2 entsprechend. Dies gilt auch dann, wenn sie teilweise zur Einzahlung auf einen Bausparvertrag und teilweise zur Deckung der Gesamtkosten einer Wohnung verwendet werden soll.

(6) Die Höhe der Eigenkapitalbeihilfe wird von der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Höchstsätze nach den Absätzen 1 bis 5 nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen festgesetzt.

51. Kündigung

(1) Das als Eigenkapitalbeihilfe gewährte Landesdarlehen kann nur aus den im Darlehnsvertrag vorgesehenen Gründen zur Rückzahlung gekündigt werden, insbesondere wenn die geförderten Wohnungen bei Auszug des Begünstigten — im Falle der Nr. 48 Abs. 4 des Nichtbegünstigten — nicht wieder einem Begünstigten im Sinne der Nr. 45 zur Nutzung überlassen wird, es sei denn, die in Nr. 48 Abs. 1 genannte 10Jahresfrist wäre bereits abgelaufen.

(2) Von der fristlosen Kündigung soll im Falle des Absatzes 1 letzter Halbsatz in der Regel abgesehen werden, wenn einem Begünstigten im Sinne von Nr. 45 an Stelle der mit der Eigenkapitalbeihilfe geförderten Wohnung durch den Bauherrn eine angemessene, nicht mit einer Eigenkapitalbeihilfe geförderte Wohnung vermittelt wird, die im Hinblick auf Art,

Lage, Größe, Mietpreis oder sonstige Eigenschaften seinem Bedürfnis besser entspricht als die mit der Eigenkapitalbeihilfe geförderte Wohnung.

C

Sonderbestimmungen

I. Sonderbestimmungen für Familienheime

52. Eigentumsbindungen bei Eigenheimen und Kaufeigenheimen

Die Bewilligung von Landesdarlehen zum Bau von Eigenheimen und Kaufeigenheimen (§ 9 II. WoBauG) darf nicht von Eigentumsbindungen abhängig gemacht werden, die über das nach § 52 II. WoBauG zulässige Maß hinausgehen.

53. Kaufeigenheime

(1) Bauherren, die Kaufeigenheime im eigenen Namen, aber für Rechnung bereits feststehender Bewerber errichten (Träger), haben die Kaufeigenheime innerhalb von 6 Monaten nach Anerkennung der Anzeige über die Schlussabrechnung (Nr. 80 Abs. 6), spätestens jedoch 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit nach Maßgabe eines dem § 54 Abs. 1 bis 3 II. WoBauG entsprechenden Vertrages auf die Bewerber zu Eigentum oder in Erbbaurecht zu übertragen, sofern diese bis dahin ihre Verpflichtungen dem Träger gegenüber erfüllt und das Kaufeigenheim bestimmungsgemäß genutzt haben. Die Bewerber müssen den Voraussetzungen des § 55 II. WoBauG entsprechen.

(2) Für die Zeit von der Bezugsfertigkeit bis zur endgültigen Übertragung sind die Nutzungen und Lasten einschließlich Instandhaltung den Bewerbern als wirtschaftlichen Eigentümern zu übertragen. Gleichzeitig ist ihnen bei Vorliegen der im Vertrag enthaltenen Voraussetzungen ein Anspruch auf Übertragung des Grundstücks zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter Anrechnung des Wertes der geleisteten Arbeit (Selbst- und Nachbarhilfe) und der sonst erbrachten Eigenleistung einzuräumen.

(3) Der Nutzungsüberlassung und der endgültigen Übertragung sind vorgeschriebene Musterverträge zu grunde zu legen.

(4) Die Förderung von Kaufeigenheimen, die zum Zwecke der Übertragung auf nicht von vornherein bestimmte Bewerber errichtet werden (Vorratseigenheime), ist mit den Auflagen zu verbinden, die sich aus § 56 II. WoBauG ergeben. Für die Überlassung zur Nutzung und die endgültige Übertragung gelten die Absätze 2 und 3 entsprechend. Bis zum Abschluß eines auf Übertragung des Eigentums gerichteten Vertrages oder Vorvertrages mit einem geeigneten Bewerber ist zur Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Miete die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den für Mietwohnungen geltenden Grundsätzen aufzustellen.

54. Werkgeförderte Eigenheime und Kaufeigenheime

(1) Trägt ein wirtschaftliches Unternehmen oder eine ähnliche Einrichtung zur Errichtung von Kaufeigenheimen für seine Betriebsangehörigen mit insgesamt mindestens 20 v. H. der Gesamtkosten in einer der Vorschrift unter Nr. 37 Abs. 5 entsprechenden Weise bei, so kann dieses Betriebsangehörige als Eigenheimbewerber vorschlagen, welche im übrigen die Voraussetzungen für eine Eigenheimförderung erfüllen müssen.

(2) Eine Förderung mit Landesdarlehen ist nicht zulässig, wenn die abgeschlossenen Verträge vorsehen, daß der Betriebsangehörige das Eigentum am Eigenheim bzw. das Erbbaurecht verliert, falls er aus dem Betrieb ausscheidet. Das Unternehmen kann jedoch verlangen, daß die Übertragung des Eigenheims zu Eigentum (Erbbaurecht) auf höchstens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit hinausgeschoben wird.

(3) Bis zur Übertragung des Kaufeigenheims zu Eigentum (Erbbaurecht) kann das Unternehmen von dem Träger verlangen, daß dieser den Kaufanwartschaftsvertrag kündigt, wenn

a) der Eigenheimbewerber freiwillig seine Arbeitsstelle aufgibt,

b) dem Eigenheimbewerber aus wichtigem Grunde wegen eigenen Verschuldens das Arbeitsverhältnis rechtswirksam gekündigt wird.

(4) Die Bestimmung in Absatz 3 findet keine Anwendung, wenn der Eigenheimbewerber zur Errichtung des Kaufeigenheims mehr als 10 v. H. der Gesamtkosten in tätiger Selbst- und Nachbarhilfe beigetragen hat.

(5) Nach der endgültigen Übertragung des Kaufeigenheims sowie im Falle des Absatzes 4 kann bei Vorliegen der vorerwähnten Kündigungsgründe eine Erhöhung des Zins- und Tilgungssatzes des Arbeitgeberdarlehens bis zur Höhe des marktüblichen Zins- und Tilgungssatzes insoweit zugelassen werden, als eine solche höhere Belastung nach dem Einkommen und der Gesamtwirtschaftslage des Eigentümers für diesen noch tragbar erscheint.

(6) Absatz 2 Satz 1 und Absatz 5 sind bei der Förderung von Eigenheimen i. S. des § 9 Abs. 1 II. WoBauG sinngemäß anzuwenden.

55. Kleinsiedlungen

(1) Die Errichtung von Kleinsiedlungen (§ 10 II. WoBauG) dient dazu, siedlungswilligen und -fähigen Familien die Verbindung mit dem Grund und Boden zu ermöglichen und sie wirtschaftlich zu festigen; sie ist daher im besonderen Maße zu fördern.

(2) Als für Kleinsiedlungen angemessene Landzulage gilt in der Regel eine Stellengröße von 800 qm, die aus besonderen Gründen bis auf 600 qm vermindert werden kann. Bei einer Teilung der Landzulage muß die Größe der Stammstelle mindestens 600 qm betragen. Im ganzen soll eine Siedlerstelle die Größe von 2500 qm nicht überschreiten.

(3) Zu einem für Kleinsiedlungen angemessenen Wirtschaftsteil zählen neben Keller und Bodenraum eine Wasch- und Futterküche, Kleintierstallung mit Auslauf und Abstellraum.

(4) Im Hinblick auf die bei Kleinsiedlungen durch die Landzulage und den Wirtschaftsteil entstehenden höheren Kosten ist zu den Bedingungen des Hauptdarlehens ein Zusatzdarlehen von 1500,— DM und zur Beschaffung der erforderlichen Erstausstattung (Gartengeräte, Obstbäume, Sträucher, Kleintiere, Saatgut, Dünger) ein Einrichtungszuschuß von 500,— DM je Stelle zu gewähren. Das Zusatzdarlehen kann in besonderen Fällen, z. B. in dichtbevölkerten Gebieten mit hohen Grundstückspreisen oder hohen Aufschließungskosten bis zur Höhe von 3000,— DM gewährt werden.

56. Trägerkleinsiedlungen

(1) Zum Bau einer Trägerkleinsiedlung (§ 10 Abs. 3 II. WoBauG) dürfen Landesdarlehen nur einem Bauherrn bewilligt werden, der Kleinsiedlungsträger ist. Kleinsiedlungsträger sind

a) Gemeinden und Gemeindeverbände,

b) Organe der staatlichen Wohnungspolitik, zu deren Aufgaben nach ihrer Satzung der Bau und die Betreuung von Kleinsiedlungen gehören,

c) andere Unternehmen, die von dem Regierungspräsidenten (im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk durch den Minister für Wiederaufbau — Außenstelle Essen — in Essen) als Kleinsiedlungsträger zugelassen sind. Unternehmen, die bis zum 31. 12. 1956 Trägerkleinsiedlungen ohne wesentliche Beanstandungen errichtet haben, gelten als zugelassen, sofern ihre Zulassung nicht widerrufen wird.

(2) Für die Nutzungsüberlassung und die endgültige Übertragung gilt Nr. 53 entsprechend.

(3) Der Kleinsiedlungsträger kann die Übertragung des Eigentums nur verweigern und den Bewerber durch einen anderen geeigneten Bewerber ersetzen, wenn

- a) der Bewerber seinen Verpflichtungen gegenüber dem Kleinsiedlungsträger oder der Kleinsiedlergruppe innerhalb eines Monats nach schriftlicher Mahnung nicht nachkommt,
- b) der Bewerber die Kleinsiedlung trotz Abmahnung nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet hat oder
- c) im Verhalten des Bewerbers ein sonstiger wichtiger Grund dafür vorliegt.

57. Siedlereignung und Siedlerauswahl

- (1) Ein Bewerber ist als Kleinsiedler geeignet, wenn
 - a) er fähig ist, die Kleinsiedlung mit seiner Familie zusammen ordnungsgemäß zu bewirtschaften,
 - b) kein wichtiger Grund in der Person oder den Verhältnissen des Bewerbers der Überlassung der Kleinsiedlung entgegensteht.
- (2) Die Bewerber sollen bei der Errichtung der Kleinsiedlung Selbsthilfe leisten, sofern sie nicht aus wichtigen Gründen dazu außerstande sind.
- (3) Die Siedler sind besonders sorgfältig auszuwählen. Die Siedlerauswahl obliegt dem Kleinsiedlungsträger im Benehmen mit der zuständigen Gemeinde und möglichst nach Anhörung einer Siedlerorganisation.
- (4) Der Kleinsiedler soll sich bei der Bewirtschaftung der Kleinsiedlung fachlich beraten lassen. Die fachliche Beratung gilt als gewährleistet, wenn der Kleinsiedler von einer für die Fachberatung anerkannten Siedlerorganisation betreut wird.
- (5) Bei Eigensiedlern (vgl. § 10 Abs. 2 II. WoBauG) kann von der Anwendung des Absatzes 4 abgesehen werden.

58. Geltung der Bestimmungen über Eigenheime und Kaufeigenheime

Soweit in diesen Bestimmungen oder in Musterverträgen für Kleinsiedlungen nichts besonderes bestimmt ist, gelten im übrigen die Bestimmungen über die Förderung von Eigenheimen und Kaufeigenheimen sinngemäß.

59. Kleinsiedlungen für Landarbeiter und ländliche Handwerker

Für die Förderung von Landarbeiter- und Handwerkersiedlungen im Rahmen der Kleinsiedlung gilt die dafür getroffene Sonderregelung des Ministers für Wiederaufbau v. 8. 8. 1949 (MBI. NW. S. 805) weiterhin mit der Maßgabe, daß an Stelle der dort angeführten Kleinsiedlungsbestimmungen und der Zusatzregelung vorstehende Bestimmungen treten.

II. Sonderbestimmungen für andere Wohnungen

60. Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

- (1) Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen (§ 12 II. WoBauG) werden nur gefördert, wenn der Inhalt des Wohnungseigentums (vgl. § 5 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes v. 15. März 1951 — BGBl. I S. 175) nach den Grundsätzen der Mustererklärung zur Begründung von Wohnungseigentum des Bundesministers für Wohnungsbau (Bundesbaubl. 1955 S. 490) gestaltet wird. Es ist jedoch zur Auflage zu machen, daß die Bestellung und Abberufung des Verwalters der Zustimmung der **Wohnungsbauförderungsanstalt** (vgl. die Fußnote zu § 16 der Mustererklärung) bedarf.
- (2) Für Kaufeigentumswohnungen gelten im übrigen die Nrn. 52 und 53 sinngemäß.

- (3) Sollen Darlehen von Kapitalsammelstellen zum Bau von Eigentumswohnungen gewährt werden, so ist darauf hinzuwirken, daß von einer Gesamtbelastung der Wohnungseigentumsrechte abgesehen wird, sofern nicht wichtige Gründe entgegenstehen (§ 103 II. WoBauG). Falls bei den im Range vorgehenden Grundpfandrechten trotzdem eine Gesamtbelastung erfolgt, ist auch hinsichtlich der Landesdarlehen entsprechend zu verfahren (§ 62 II. WoBauG).

61. Dauerwohnrecht

Wohnungen, die in der Rechtsform von Dauerwohnrechten überlassen werden, sind hinsichtlich der Förderung wie Mietwohnungen zu behandeln. Im übrigen ist zur Voraussetzung zu machen, daß die in § 39 des Wohnungseigentumsgesetzes vorgesehene Vereinbarung über das Bestehenbleiben der Dauerwohnrechte im Falle der Zwangsversteigerung getroffen wird und daß die Dauerwohnrechte bei Feststehen der Berechtigten grundsätzlich vor Baubeginn eingetragen werden.

62. Miet- und Genossenschaftswohnungen

(1) Die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von Organen der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen und Bauherren, die den Wohnungsbau gewerbsmäßig betreiben, soll mit der Auflage verbunden werden, daß der Bauherr die Ein- oder Zweifamilienhäuser geeigneten Bewerbern auf Antrag als Eigenheime zu überlassen hat. Von dieser Auflage ist abzusehen, wenn die beabsichtigte Zweckbestimmung des Wohngebäudes die Übertragung ausschließt oder wenn sonst ein wichtiger Grund der Übertragung entgegensteht (§ 64 II. WoBauG).

(2) Die Förderung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern von Organen der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen und Bauherren, die den Wohnungsbau gewerbsmäßig betreiben, kann von der Bewilligungsbehörde mit der Auflage verbunden werden, daß der Bauherr eine angemessene Anzahl Kaufeigentumswohnungen zu schaffen hat oder durch einen anderen geeigneten Bauherrn schaffen läßt. Die Bewilligungsbehörde hat die Auflage zurückzunehmen, wenn der Bauherr sich verpflichtet, an Stelle der in der Auflage bezeichneten Wohnungen andere geeignete Wohnungen Bewerbern (§ 25 II. WoBauG) als Eigentumswohnungen oder als Eigenheime zu übertragen (§ 65 II. WoBauG).

(3) Absatz 2 Satz 1 gilt nicht für Genossenschaftswohnungen und für Wohnungen, die auf Grund eines dem Mietverhältnis ähnlichen Nutzungsverhältnisses überlassen werden sollen (§ 66 II. WoBauG).

63. Betriebs- und Werkwohnungen

Wohnungen des Inhabers eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes dürfen nur mit der Auflage gefördert werden, daß mit den Betriebsangehörigen Mietverhältnisse zu vereinbaren sind, die nach Ablauf von fünf Jahren von dem Bestehen der Dienst- oder Arbeitsverhältnisse unabhängig werden. Das gleiche gilt für die Förderung von Wohnungen, die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines bestimmten gewerblichen Betriebes oder einer bestimmten Art von gewerblichen Betrieben zur Verfügung zu halten sind (§ 53 II. WoBauG).

III. Sonderbestimmungen für Wohnheime

64. Wohnheime

Zum Bau von Wohnheimen dürfen der nachstelligen Finanzierung dienende Landesdarlehen unter sinnemäßiger Anwendung der für die Bewilligung von Landesdarlehen zum Bau von Wohnungen geltenden Vorschriften bewilligt werden; die Vorschriften der Nrn. 12 bis 15 über die Wohnungsgrößen und der Nr. 26 über die Mindestausstattung der Wohnungen finden keine Anwendung. Die Bestimmungen über die Förderung des Baues von Wohnheimen im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen aus Wohnungsbaumitteln — **Wohnheimbestimmungen 1957** — v. 31. 5. 1957 (MBI. NW. S. 1525) sind neben diesen **Wohnungsbauförderungsbestimmungen anzuwenden**. Die mit RdErl. v. 10. 8. 1956 bekanntgegebenen „Allgemeinen technischen Bestimmungen und Merksätze für den Bau von Wohnheimen“ (MBI. NW. S. 1857) sind zu beachten.

IV. Sonderbestimmungen für den Ausbau und die Erweiterung bestehender Gebäude

65. Schaffung von Wohnraum durch Ausbau und Erweiterung

(1) Durch den Ausbau oder die Erweiterung bestehender Gebäude (§ 17 II. WoBauG) sollen in der Regel selbständige abgeschlossene Wohnungen geschaffen werden, die die erforderlichen Nebenräume besitzen.

(2) Die Bewilligungsbehörde darf auch die Schaffung einzelner Wohnräume durch Ausbau oder Erweiterung fördern, wenn durch die Förderung einem echten Bedürfnis entsprochen wird, namentlich, wenn damit eine Auflockerung überbelegter Wohnungen und die endgültige wohnungsmäßige Versorgung eines Mieters oder Eigentümers erreicht wird.

**D.
Bewilligungsverfahren**

I. Antragstellung und Vorprüfung der Anträge

66. Antragstellung

(1) Anträge auf Bewilligung von Landesdarlehen für die nachstellige Finanzierung, von Einrichtungszuschüssen für Kleinsiedlungen, von Familienzusatzdarlehen oder von Landesdarlehen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital sind von dem Bauherrn — in den Fällen der Nr. 47 Abs. 1 Buchst. b) bis d) von dem Begünstigten — unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsmusters (Muster Anlagen 1a, 1b und 1d bis 1f WFB 1957) und unter Beifügung der darin aufgeführten Antragsunterlagen bei der für den Bauort zuständigen Gemeinde- oder Amtsverwaltung einzureichen. Ist diese nicht selbst Bewilligungsbehörde (Nr. 68), so ist der Antrag nach Prüfung der Vollständigkeit der Antragsunterlagen und ggf. nach ihrer Vervollständigung an die zuständige Bewilligungsbehörde weiterzureichen.

(2) Die Annahme eines Darlehnsantrages darf nicht deshalb verweigert werden, weil im Zeitpunkt der Antragstellung keine Mittel zur Förderung des Bauvorhabens zur Verfügung stehen.

67. Vorprüfung der Anträge

(1) Soweit die Wohnungsbauförderungsanstalt als Bewilligungsbehörde zuständig ist (Nr. 68 Buchst. c), sind die in Nr. 68 Buchst. a) und b) bezeichneten Stellen zur Vorprüfung der Anträge verpflichtet.

(2) Die Vorprüfung hat sich insbesondere zu erstrecken auf:

- a) die Vollständigkeit der Antragsunterlagen;
- b) das Vorliegen der technischen Förderungsvoraussetzungen (Nr. 23 ff.);
- c) die Angemessenheit der Gesamtkosten und Aufwendungen;
- d) die Berechnung und Zulässigkeit der Wohnflächengrößen;

e) die richtige Ermittlung des beantragten Landesdarlehens entsprechend den gemäß Nr. 39 festgesetzten Darlehnshöchstsätzen, gegebenenfalls der beantragten Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen, der beantragten Familienzusatzdarlehen und Landesdarlehen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital;

f) die Klärung der Eigentums- und Belastungsverhältnisse am Baugrundstück;

g) alle sonstigen sachlichen und persönlichen Voraussetzungen der Förderung, wie der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit des Bauherrn, der fachlichen Eignung und Zuverlässigkeit des Betreuers oder des Beauftragten usw., bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen, namentlich auch auf die Einhaltung der Jahresarbeitsverdienstgrenze (Nr. 3).

(3) Nach Abschluß der Vorprüfung legt die vorprüfende Stelle den Antrag mit ihrer Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt zur abschließenden Entscheidung vor.

II. Bewilligung

68. Bewilligungsbehörden

Bewilligungsbehörden für die Bewilligung von Landesdarlehen für die nachstellige Finanzierung, von Einrichtungszuschüssen für Kleinsiedlungen, von Familienzusatzdarlehen oder von Landesdarlehen als Beihilfen zum Ersatz für fehlendes Eigenkapital sind:

- a) die kreisfreien Städte und Landkreise (§ 2 Abs. 1 WoBauFördNG);
- b) die Ämter und kreisangehörigen Gemeinden, die durch Rechtsverordnung nach § 2 Abs. 2 WoBauFördNG zur Bewilligungsbehörde erklärt worden sind;
- c) die Wohnungsbauförderungsanstalt, wenn und soweit sie nach § 2 Abs. 3 Satz 2 WoBauFördNG Bewilligungsbehörde ist, oder wenn und soweit ihr nach § 2 Abs. 4 bzw. nach § 4 Abs. 2 WoBauFördNG die Bewilligungszuständigkeit durch Rechtsverordnung übertragen oder soweit sie nach § 4 Abs. 1 Satz 2 WoBauFördNG ersetztweise für die Bewilligung zuständig ist.

69. Aufgaben der Bewilligungsbehörden

(1) Die Bewilligungsbehörde hat zu prüfen, ob die Anträge auf Bewilligung von Landesdarlehen und Einrichtungszuschüssen den maßgeblichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften, namentlich den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbau- und Familienheimgesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) und seiner Durchführungsverordnungen, diesen Bestimmungen und den in den Mittelbereitstellungserlassen erteilten besonderen Weisungen entsprechen.

(2) Kann über einen Darlehnsantrag nicht innerhalb von zwei Monaten entschieden werden, so sind dem Antragsteller in einem Zwischenbescheid die Gründe für die Verzögerung mitzuteilen. Ist die Verzögerung von dem Antragsteller verschuldet, so kann der Antrag ohne weitere Begründung abgelehnt werden, wenn die Ursachen der Verzögerung nicht innerhalb einer angemessenen Nachfrist vom Antragsteller beseitigt werden.

(3) Die Bewilligungsbehörde darf einen Darlehnsantrag nicht lediglich deshalb ablehnen, weil zur Förderung des Bauvorhabens keine Mittel zur Verfügung stehen. Kann dem Antrag wegen Fehlens entsprechender Mittel zur Zeit nicht entsprochen werden, so ist dem Antragsteller ein Zwischenbescheid über die Aussichten und die voraussichtliche Weiterbearbeitung des Antrages zu erteilen.

(4) Beabsichtigt die Bewilligungsbehörde aus den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln ein Bauvorhaben zu fördern, für welches das erforderliche erststellige Hypothekendarlehen noch nicht beschafft ist, so hat sie zur Erleichterung der Beschaffung eines erststelligen Hypothekendarlehens bei den Kreditinstituten auf Antrag des Bauherrn einen Vorbescheid zu erteilen. Der Vorbescheid gibt dem Bauherrn jedoch keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung eines Landesdarlehens oder eines Einrichtungszuschusses.

(5) Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Darlehnsantrag im eigenen Namen — in den Fällen der Nr. 68 Buchst. a) und b) für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt (§ 5 Abs. 1 Satz 2 WoBauFördNG) — durch einen Bewilligungsbescheid nach vorgeschriebenem Muster (Muster Anlagen 2a bis 2e WFB 1957).

(6) Die Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen an Ämter oder kreisangehörige Gemeinden, die gem. Nr. 68 Buchst. b) zu Bewilligungsbehörden erklärt worden sind, sowie an Wohnungsunternehmen, an denen die vorgenannten Gebietskörperschaften mit mehr als 50 vom Hundert beteiligt sind oder in deren Organen diese durch Bedienstete vertreten sind, bedarf der Zustimmung des Landkreises (§ 2 Abs. 5 Satz 1 WoBau-

FördNG). Bei kreisfreien Städten oder Landkreisen ist unter den gleichen Voraussetzungen die Wohnungsbauförderungsanstalt für die Erteilung der Zustimmung zuständig (§ 2 Abs. 5 Satz 2 WoBauFördNG). Die Zustimmung ist unter Beifügung des Darlehnsantrages nebst Unterlagen und dem Entwurf des Bewilligungsbescheides zu beantragen. Über den Antrag ist durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Die Entscheidung soll in der Regel innerhalb von drei Wochen getroffen werden.

(7) Die Ablehnung eines Darlehnsantrages ist dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen. Sie ist im Ablehnungsbescheid zu begründen.

70. Auflagen im Bewilligungsbescheid

(1) Der Bewilligungsbescheid kann besondere Auflagen und Bedingungen enthalten. Sollen öffentlich geförderte Wohnungen nur Angehörigen eines bestimmten begrenzten Personenkreises zugeteilt werden, so sind die Wohnungen diesem Personenkreis im Bewilligungsbescheid ausdrücklich vorzubehalten. Der Bewilligungsbescheid muß in diesem Falle auch die Zahl und die Lage der Wohnungen im Gebäude enthalten, welche nur Angehörigen eines begrenzten Personenkreises zur Nutzung überlassen werden dürfen.

(2) Der Bewilligungsbescheid, in dem Wohnungen für Geschädigte nach § 298 LAG vorbehalten sind, muß die Auflage enthalten, daß die Wohnungen nur an Geschädigte, die sich durch eine Bescheinigung des Ausgleichsamtes nach § 347 LAG ausgewiesen haben, gem. §§ 14, 15 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes v. 31. März 1953 (BGBl. I S. 97) und § 75 II. WoBauG zugeteilt werden, soweit nicht die Wohnungsbehörde im Falle eines Wohnungstausches auf den Vorbehalt verzichtet. Dieser Vorbehalt gilt nur für die Dauer der Laufzeit des Darlehens, höchstens aber für 10 Jahre.

71. Aufhebung und Widerruf des Bewilligungsbescheides

(1) Der Bewilligungsbescheid kann mit Zustimmung des Bauherrn (Begünstigten) jederzeit geändert oder aufgehoben werden (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WoBauFördNG).

(2) Eine Änderung des Bewilligungsbescheides zum Nachteil des Bauherrn (Begünstigten) oder sein Widerruf ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 2 WoBauFördNG ohne Zustimmung des Bauherrn (Begünstigten) nur zulässig, wenn

a) der Bauherr (Begünstigte) der Bewilligungsbehörde oder — im Falle der Nr. 67 — der vorprüfenden Stelle vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat, die im Zusammenhang mit der Förderung des Bauvorhabens von Bedeutung sind;

b) der Bauherr (Begünstigte) die der Bewilligung zugrunde liegenden Bestimmungen nicht einhält oder die Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides nicht erfüllt;

c) bis zur vollen Auszahlung des bewilligten Darlehens oder Zuschusses Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, daß der Bauherr (Begünstigte) nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig oder kreditwürdig ist;

d) Tatsachen eintreten oder bekannt werden, die dem Bauherrn (Begünstigten) auf die Dauer oder für einen nicht bestimmbar Zeitraum die Erfüllung von Verpflichtungen unmöglich machen, die er auf Grund gesetzlicher Vorschriften, allgemeiner Rechts- und Verwaltungsverordnungen oder der Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides übernommen hat, soweit die Tatsachen von ihm zu vertreten sind;

e) die Bewilligungsbehörde sich den Widerruf unter bestimmten Voraussetzungen im Bewilligungsbescheid ausdrücklich vorbehalten hat.

(3) Der Bewilligungsbescheid soll in der Regel auf widerrufen werden, wenn durch das Verhalten des Bauherrn der mit der öffentlichen Wohnungsbauförderung verfolgte Zweck dauernd oder auf unbestimmte Zeit vereitelt wird oder die Sicherheit des Landesdarlehens gefährdet ist.

(4) Bei Widerruf des Bewilligungsbescheides nach teilweiser oder völliger Auszahlung des bewilligten Landesdarlehens sind der Darlehnsvertrag und die Hypothek zur Sicherung des Landesdarlehens fristlos zu kündigen.

72. Übersendung von Ausfertigungen und Abschriften der Entscheidungen der Bewilligungsbehörden sowie von sonstigen Unterlagen

(1) Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Darlehnsantrages und einem Satz der Bauzeichnungen und der Berechnungsunterlagen (Wohnflächenberechnung, Raummeterberechnung) sowie eine Baubeschreibung erhält außer dem Bauherrn auch sein Beauftragter oder Betreuer und die Wohnungsbauförderungsanstalt. Entsprechendes gilt für die Entscheidung der Bewilligungsbehörde über die Aufhebung, den Widerruf, die Änderung oder die Ergänzung des Bewilligungsbescheides.

(2) Der Wohnungsbauförderungsanstalt (Abt. Statistik) und der für den Bauort zuständigen Wohnungsbehörde sind ferner je eine Abschrift des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Darlehnsantrages und der zuständigen Preisbehörde sowie ggf. dem zuständigen Ausgleichsamts je eine Abschrift des Bewilligungsbescheides (ohne Abschrift des Darlehnsantrages) zu übersenden.

(3) Das für den Bauort zuständige Finanzamt ist gem. Nr. 3 Abs. 2 Satz 4 der Verwaltungsanordnung über die Anerkennung steuerbegünstigter Wohnungen nach dem Zweiten Wohnungsbauugesetz sowie über die Grundsteuervergünstigung nach dem Ersten und Zweiten Wohnungsbauugesetz des Bundes (VA-II. WoBauG) v. 20. 4. 1957 (BAnz. 1957 Nr. 87 S. 1) unter Mitteilung der Lage des Bauvorhabens sowie des Namens und der Anschrift des Bauherrn von der Bewilligung der Landesmittel sowie ggf. von der Aufhebung, dem Widerruf, einer Änderung oder Ergänzung des Bewilligungsbescheides zu unterrichten.

(4) Zugleich mit der Ausfertigung des Bewilligungsbescheides gem. Abs. 1 sind der Wohnungsbauförderungsanstalt eine Abschrift des technischen Prüfungsberichts (Muster Anlage 6a WFB 1957), die Grundbuchblattabschrift, die Katasterhandzeichnung und der Auszug aus dem Liegenschaftsbuch zu übersenden.

73. Aktenführung

Im Bewilligungsverfahren und ggf. im Vorprüfungsverfahren (Nr. 67) müssen alle Tatsachen von rechts erheblicher Bedeutung (z. B. ausnahmsweise zugelassene wesentliche Abweichungen von einer Sollbestimmung, Gründe für die Gestaltung von Ausnahmen) aktenkundig gemacht werden.

III. Auszahlung und Verwaltung des Landesdarlehens

74. Darlehnsverwaltende Stelle

Darlehnsverwaltende Stelle ist gem. § 12 WoBauFördNG die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf.

75. Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt als darlehnsverwaltende Stelle

(1) Der Wohnungsbauförderungsanstalt obliegt — unbeschadet ihrer weitergehenden Aufgaben und Befugnisse gegenüber den Bewilligungsbehörden nach § 12 Abs. 1 Buchst. d und § 14 WoBauFördNG — die Darlehnsgewährung und Darlehnsverwaltung.

(2) Zur Darlehnsgewährung gehören:

a) der Abschluß des Darlehnsvertrages nach vorgeschriebenem Muster (Muster Anlagen 3a bis 3d WFB 1957);

b) die Herbeiführung der Sicherung des Landesdarlehens (Nr. 76) gem. den Bedingungen des Bewilligungsbescheides und eines Änderungs- oder Ergänzungsbescheides;

c) die Auszahlung bewilligter Landesdarlehen und Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen (Nr. 77).

(3) Zur Darlehnsverwaltung gehören bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Nr. 80 Abs. 6) neben der Einziehung fälliger Leistungen auf das gewährte Landesdarlehen auch

- a) die Abgabe von Rangrücktrittserklärungen, soweit solche erforderlich sind, um die von der Bewilligungsbehörde im Bewilligungsbescheid vorgesehene oder von ihr nachträglich genehmigte Rangfolge von Grundpfandrechten oder sonstigen dinglichen Rechten herbeizuführen;
- b) die Abgabe von Erklärungen über die Pfandhaftentlassung von Teilen des belasteten Grundstücks auf der Grundlage der Entscheidung der Bewilligungsbehörde;
- c) die Festsetzung erhöhter Zinsen (Nr. 41 Abs. 5, Nr. 49 Abs. 3) oder die Kündigung des Darlehnsvertrages und der Hypothek zur Sicherung des Landesdarlehens.

(4) Nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung übt die **Wohnungsbauförderungsanstalt** ohne Mitwirkung der Bewilligungsbehörde alle Rechte aus dem Darlehnsvertrag und der Hypothek zur Sicherung des Landesdarlehens aus, sofern nicht im Darlehnsvertrag noch eine Mitwirkung der Bewilligungsbehörde vorgesehen ist.

76. Sicherung des Landesdarlehens

(1) Die mit einem Bewilligungsbescheid bewilligten Landesdarlehen sind an dem Baugrundstück durch Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch an bereitester Stelle in der Regel vor Fremddarlehen, die als Ersatz der Eigenleistung anerkannt sind (Nr. 34) sowie vor Grundpfandrechten zur Sicherung von Restkaufgeldforderungen und gestundeten Anlegerbeiträgen dinglich zu sichern. Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann vor dem Landesdarlehen gesichert werden. Für die Hypothekenbestellung ist das vorgeschriebene Muster einer Hypothekenbestellungsurkunde (Muster Anlage 4 WFB 1957) zu verwenden. Sollen die Landesdarlehen an einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück dinglich gesichert werden, so dürfen die Landesdarlehen zusammen mit den vor ihnen gesicherten Darlehen 80 v. H. des nach den Beleihungsrichtlinien öffentlich-rechtlicher Sparkassen ermittelten Beleihungswertes nicht übersteigen.

(2) Bei der Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude dürfen im Falle des Absatzes 1 Satz 1 die bereits vorhandenen Belastungen den Beleihungswert nicht übersteigen, der für das Gebäude ohne Berücksichtigung des neu zu schaffenden Wohnraums nach den Beleihungsrichtlinien der öffentlich-rechtlichen Sparkassen ermittelt worden ist. Die Fälligkeits- oder Kündigungsbedingungen der im Rang vorgehenden Belastungen dürfen nicht zu einer Gefährdung der Sicherheit des Landesdarlehens führen (Nr. 35).

(3) Wird gem. Nr. 81 Abs. 2 ein Nachtragsdarlehen bewilligt oder werden Familienzusatzdarlehen oder Eigenkapitalbeihilfen nicht gleichzeitig mit einem der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen bewilligt, so sind diese Darlehen im grundbuchlichen Range unmittelbar nach der gem. Absatz 1 Satz 1 bestellten Hypothek dinglich zu sichern. Werden der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen, Familienzusatzdarlehen oder Eigenkapitalbeihilfen mit verschiedenen Bewilligungsbescheiden bewilligt, so ist für die Rangfolge der Landesdarlehen untereinander die zeitliche Reihenfolge der Eintragung im Grundbuch maßgeblich.

(4) Ist eine Eigenkapitalbeihilfe zum Erwerb von Anteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft gewährt worden, so hat der Begünstigte zur Sicherung der gewährten Eigenkapitalbeihilfe seinen ihm im Falle des Ausscheidens aus einer Genossenschaft zustehenden Anspruch auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zur Höhe der Eigenkapitalbeihilfe an die **Wohnungsbauförderungsanstalt** abzutreten und nachzuweisen, daß er der Genossenschaft die Abtreitung angezeigt hat.

(5) Im Falle der Einzahlung der Eigenkapitalbeihilfe auf einen Bausparvertrag gilt Absatz 4 entsprechend für den dem Begünstigten zustehenden Anspruch auf Zuteilung aus dem Bausparvertrag. Nach Zuteilung des Bausparvertrages ist die gewährte Eigenkapitalbeihilfe gem. Absatz 3 dinglich zu sichern. Der abgetretene Teilanspruch auf Zuteilung aus dem Bausparvertrag ist nach erfolgter dinglicher Sicherung der Eigenkapitalbeihilfe auf den Begünstigten zurückzutragen.

(6) In den Fällen, in denen Gemeinden oder Gemeindeverbände selbst Bauherren, Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehnsnehmer sind, kann von einer dinglichen Sicherung des Landesdarlehens nach Maßgabe des RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 11. 8. 1953 betr. Inanspruchnahme von Landesdarlehen für Wohnbauten auf gemeindeeigenen Grundstücken — Wegfall der dinglichen Sicherung — (MBI. NW. S. 1376) abgesehen werden.

(7) Die Bewilligungsbehörde kann in Ausnahmefällen auf Antrag des Bauherrn zulassen, daß ein Restkaufgeld mit dem Range vor dem Landesdarlehen dinglich gesichert wird, wenn die für das Restkaufgeld vereinbarten Bedingungen den Bedingungen für Fremddarlehen (Nr. 35) entsprechen. Zur Vermeidung unbilliger Härten können in Ausnahmefällen solche dem Veräußer eingeräumte Rechte, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sind, den Rang vor der Hypothek zur Sicherung des Landesdarlehens erhalten. Dies gilt nicht für Auflassungsvormerkungen.

(8) Die Forderungen von Gemeinden und Gemeindeverbänden aus langfristig gestundeten Ansiedlungs- und Anlegerleistungen können in Ausnahmefällen vor dem Landesdarlehen dinglich gesichert werden. Das gleiche gilt für die Forderungen Dritter (Mieter, Arbeitgeber) auf Rückzahlung von Finanzierungsbeiträgen. Jedoch können Fremdmittel, die vor dem Landesdarlehen dinglich gesichert sind, nicht als Ersatz der Eigenleistung (Nr. 34 Abs. 2) anerkannt werden.

(9) Bei Zusammentreffen von Landesdarlehen und Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau nach § 254 LAG sind hinsichtlich der grundbuchlichen Rangfolge die Bestimmungen der gem. RdErl. v. 24. 1. 1956 (MBI. NW. S. 386) u. v. 10. 7. 1957 — I E III (LAA) — LA 3161 III — 73/52 — III B 3 — 4.00 — 1141/57 — betr. Lastenausgleich; hier: gleichzeitige Förderung von Wohnungseinheiten mit Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau gem. § 254 Abs. 3 LAG und Arbeitgeberdarlehen (n. v.) zu beachten. Die Bestimmungen dieser gem. RdErl. gelten sinngemäß beim Zusammentreffen von Landesdarlehen und Darlehen zur Beschaffung von Wohnraum nach § 30 des Kriegsgefangenenentschädigungsgesetzes.

77. Auszahlung der Landesdarlehen und der Zuschüsse

(1) Das der nachstelligen Finanzierung dienende Landesdarlehen ist — unbeschadet der Sonderregelung in Nr. 78 — grundsätzlich erst auszuzahlen, wenn

- a) der Darlehnsvertrag mit der **Wohnungsbauförderungsanstalt** abgeschlossen und die Hypothekenbestellungsurkunde in grundbuchmäßiger Form vollzogen ist,
- b) der **Wohnungsbauförderungsanstalt** nachgewiesen worden ist, daß andere nach diesen Bestimmungen vorgeschriebene Verträge (z. B. der Bauherren-Betreuer-Vertrag, der Träger-Bewerber-Vertrag) abgeschlossen worden sind,
- c) der **Wohnungsbauförderungsanstalt** nachgewiesen worden ist, daß die zur Deckung der Gesamtkosten im Finanzierungsplan vorgesehenen Fremdmittel zu Bedingungen gewährt werden, die den Bestimmungen der Nr. 35 entsprechen,
- d) der **Wohnungsbauförderungsanstalt** nachgewiesen worden ist, daß die zur Sicherung der Landesmittel erforderlichen Grundpfandrechte sowie etwa erforderliche Lösungsvormerkungen in das Grundbuch eingetragen worden sind und
- e) der **Wohnungsbauförderungsanstalt** eine Erklärung des Bauherrn, seines Beauftragten oder seines Be-

treuers abgegeben worden ist, daß die Finanzierung der entstehenden Gesamtkosten gesichert ist.

Hinsichtlich des Bauherrn-Betreuer-Vertrages und des Träger-Bewerber-Vertrages kann sich die Wohnungsbauförderungsanstalt bei bewährten Betreuern und Bauträgern mit der Erklärung des Betreuers bzw. des Bauträgers begnügen, daß die Verträge nach dem vorgeschriebenen Muster abgeschlossen worden sind und daß von diesem Vertragsmuster nicht ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde abgewichen worden ist.

(2) Sind die in Absatz 1 geforderten Voraussetzungen erfüllt, so wird das bewilligte Landesdarlehen regelmäßig in 3 Raten ausgezahlt, sofern die Wohnungsbauförderungsanstalt nicht mit Rücksicht auf die Höhe des bewilligten Landesdarlehens oder aus sonstigen Gründen eine abweichende Auszahlungsregelung für erforderlich hält, und zwar

- in Höhe von 50 v. H. sofort,
- in Höhe von 40 v. H. nach Rohbaufertigstellung (grundätzlich gegen Vorlage des Rohbauabnahmescheines) und Nachweis der Feuerversicherung gem. Nr. 79,
- in Höhe von 10 v. H. nach sach- und fachgerechter Bezugsfertigstellung des Vorhabens (grundätzlich gegen Vorlage des im wesentlichen beanstandunglosen Gebrauchsabnahmescheines).

(3) Der Antrag auf Auszahlung der einzelnen Raten des bewilligten Landesdarlehens ist unmittelbar bei der Wohnungsbauförderungsanstalt unter Beifügung der gem. Absatz 1 und 2 erforderlichen Unterlagen zu stellen. Die Zustimmung der Bewilligungsbehörde zur Auszahlung der einzelnen Darlehensraten ist nicht erforderlich, jedoch kann die Wohnungsbauförderungsanstalt die Auszahlung davon abhängig machen, daß die Bewilligungsbehörde der Auszahlung zustimmt.

(4) Die einzelnen Darlehensraten und der Einrichtungszuschuß sind auf ein Baugeldkonto des Bauherrn bei einem von ihm bestimmten Kreditinstitut auszuzahlen, über das der Bauherr nur gemeinsam mit dem Architekten oder mit dem Beauftragten verfügen kann. Der Bauherr hat sich zu verpflichten, auf dieses Baugeldkonto auch alle sonstigen für das Bauvorhaben vorgesehenen Finanzierungsmittel einzuzahlen oder einzahlen zu lassen. Im Falle der Betreuung richtet sich die Verfügungsberechtigung des Betreuers nach der ihm im Bauherren-Betreuer-Vertrag (Muster Anlage 7 WFB 1957) erteilten Vollmacht. Ausnahmen von den Sätzen 1 und 2 kann die Wohnungsbauförderungsanstalt allgemein oder im Einzelfall zulassen.

(5) Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen sind mit der zweiten Rate des Landesdarlehens auszuzahlen.

(6) Das Familienzusatzdarlehen ist mit der ersten Rate eines bewilligten, der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehens oder — wenn es später als das nachstellige Landesdarlehen bewilligt wird — nach Abschluß des Darlehensvertrages mit der Wohnungsbauförderungsanstalt, nach Vollzug der Hypothekenbestellungsurkunde in grundbuchmäßiger Form sowie nach Eintragung des zur Sicherung des Darlehens erforderlichen Grundpfandrechts und erforderlicher Löschungsvormerkungen in das Grundbuch auszuzahlen.

(7) Das als Eigenkapitalbeihilfe gewährte Landesdarlehen ist auszuzahlen

- in den Fällen der Nr. 47 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) und b) und Abs. 1 Nr. 2 mit der ersten Rate des bewilligten, der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehens oder — wenn die Eigenkapitalbeihilfe später als das nachstellige Landesdarlehen bewilligt wird — nach Abschluß des Darlehensvertrages mit der Wohnungsbauförderungsanstalt, nach Vollzug der Hypothekenbestellungsurkunde in grundbuchmäßiger Form so-

wie nach Eintragung der zur Sicherung des Darlehens erforderlichen Grundpfandrechte und erforderlicher Löschungsvormerkungen in das Grundbuch;

- in den Fällen der Nr. 47 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c) und d) nach Abschluß des Darlehensvertrages mit der Wohnungsbauförderungsanstalt und rechtswirksamer Abtretung des Anspruchs auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens oder des Anspruchs auf Zuteilung aus dem Bausparvertrag an die Wohnungsbauförderungsanstalt.

(8) In den Fällen der Absätze 6 und 7 wird das Landesdarlehen an den Bauherrn ausgezahlt. Absatz 4 gilt entsprechend. In den Fällen der Nr. 47 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b), c) und d) ist der Begünstigte Darlehensnehmer, jedoch ist das als Eigenkapitalbeihilfe bewilligte Landesdarlehen mit seiner Zustimmung an den Bauherrn oder Träger (Buchst. b) oder die Wohnungsbaugenossenschaft (Buchst. c) oder an die Bauparkasse (Buchst. d) auszuzahlen. Für den Antrag auf Auszahlung gilt Absatz 3 entsprechend.

78. Auszahlung vor dinglicher Sicherung

(1) Die Grundbucheintragungen sind ausnahmsweise vor Auszahlung der ersten Rate des der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehens, des Familienzusatzdarlehens oder des als Eigenkapitalbeihilfe gewährten Landesdarlehens nicht erforderlich, wenn das Grundbuchamt oder der mit der Einreichung der Eintragungsanträge beauftragte Notar bestätigt, daß die Beurkundungen erfolgt sind, die Eintragungsanträge bei dem Grundbuchamt eingereicht worden sind, bei dem Grundbuchamt keine weiteren Anträge vorliegen und im Grundbuch keine Belastungen oder Verfügungsbeschränkungen eingetragen sind, die der Eintragung der Hypothek zur Sicherung des Landesdarlehens zu dem vereinbarten Rang entgegenstehen.

(2) Werden die in Absatz 1 vorgesehenen Bestätigungen nicht erteilt, so sind — von den Fällen des Absatzes 3 abgesehen — vor der Auszahlung die Eintragungen in das Grundbuch abzuwarten.

(3) Soweit Organe der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen, deren Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit außer Zweifel stehen, selbst Darlehensnehmer sind, kann die Wohnungsbauförderungsanstalt nach pflichtgemäßem Ermessen von dem Erfordernis der dinglichen Sicherstellung bis zur Auszahlung der zweiten Rate des der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehens — bei Familienzusatzdarlehen und Eigenkapitalbeihilfen bis zur Rohbaufertigstellung — absagen. In Ausnahmefällen kann auch die dingliche Sicherstellung eines Landesdarlehens bis zur Auszahlung der Schlußrate — bei Familienzusatzdarlehen und Eigenkapitalbeihilfen bis zur Bezugsfertigstellung — zurückgestellt werden, nämlich dann, wenn andere gleichwertige Sicherheiten gestellt werden.

(4) Bedient sich der Bauherr eines Betreuers, so kann entsprechend Absatz 3 verfahren werden, wenn der Betreuer die Gewähr für die ordnungsmäßige Erfüllung der vom Bauherrn eingegangenen Verpflichtungen übernimmt.

79. Feuerversicherung

Vor Auszahlung der zweiten Rate des der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehens — bei Familienzusatzdarlehen und Eigenkapitalbeihilfen vor Rohbaufertigstellung — hat der Bauherr den Nachweis zu erbringen, daß das Gebäude bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt oder einer der öffentlichen Aufsicht unterliegenden privaten Versicherungsgesellschaft in Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Brandschaden versichert ist. Die Bestimmungen des RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 29. 9. 1955 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaues, hier: Feuerversicherung der mit Landesmitteln geförderten Wohnungen (MBI. NW. S. 1961) bleiben unberührt.

**IV. Schlußabrechnung, endgültige
Wirtschaftlichkeitsberechnung,
Vordrucke**

80. Schlußabrechnung

(1) Der Bauherr hat längstens bis zum Ablauf eines Jahres vom Tage der Bezugsfertigkeit an über das Bauvorhaben eine Schlußabrechnung aufzustellen und der Bewilligungsbehörde nach vorgeschriebenem Muster (Muster Anlagen 8 a und 8 b WFB 1957) anzugeben, daß diese zwecks Nachprüfung durch die Bewilligungsbehörde bereitgehalten wird. Auf Verlangen der Bewilligungsbehörde sind mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung auch das Baubuch und die abgeschlossenen Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge vorzulegen. In den Fällen der Nr. 19 Abs. 3 Satz 2 sind die entsprechenden Buchungsunterlagen zur Einsichtnahme durch die Bewilligungsbehörde bereitzuhalten.

(2) Die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung muß eine endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung enthalten, die auch erkennen läßt, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe sich die Gesamtkosten gegenüber den Ansätzen im Darlehnsantrag verringert oder erhöht haben. Bei Familienheimen in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung muß die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung neben einer Aufstellung der Gesamtkosten, die die Veränderungen gegenüber den ursprünglich veranschlagten Gesamtkosten erkennen läßt, den Finanzierungsplan und die endgültige Lastenberechnung enthalten.

(3) Bei der Aufstellung der endgültigen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung sind die „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung“ (Anlage 8 c WFB 1957) zu beachten. Sie sind Bestandteil dieser Bestimmungen.

(4) Die Vorlage der Schlußabrechnung selbst darf von den Bewilligungsbehörden nur noch gefordert werden, wenn:

- a) der Verdacht besteht, daß das Landesdarlehen ganz oder teilweise für andere Zwecke verwendet worden ist als für die es bewilligt worden ist;
- b) die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung unrichtige Angaben enthält oder von den Kostenansätzen der vorläufigen Wirtschaftlichkeits-Lastenberechnung erheblich abweicht;
- c) bei der Durchführung des Vorhabens von den der Darlehbewilligung zugrunde liegenden Bauzeichnungen und der Baubeschreibung wesentlich abgewichen worden ist.

Die Bewilligungsbehörde kann in den Fällen des Satzes 1 auf die Vorlage der Schlußabrechnung verzichten, wenn der Bewilligungsbescheid widerrufen und das Landesdarlehen gekündigt werden.

(5) Wird die Vorlage der Schlußabrechnung gefordert, so muß sie alle für das Vorhaben entstandenen Auslagen in übersichtlicher Form nachweisen. Für alle Auslagen müssen ordnungsmäßige Rechnungs- und Zahlungsbelege vorhanden sein. Die Nachprüfung der Schlußabrechnung kann sich in der Regel auf Stichproben beschränken.

(6) Spätestens 3 Monate nach Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung oder der Schlußabrechnung selbst ist dem Bauherrn mitzuteilen, ob die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung bzw. die Schlußabrechnung anerkannt wird oder welche Bedenken gegen sie bestehen. Von der Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung oder der Anerkennung der Schlußabrechnung selbst ist der Wohnungsbauförderungsanstalt unter Übersendung von zwei Abschriften der anerkannten Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung und unter Bezugnahme auf den Bewilligungsbescheid unverzüglich Mitteilung zu machen.

81. Änderung der Gesamtkosten oder der Finanzierungsmittel

(1) Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, daß sich die Gesamtkosten des Vorhabens verringert haben, und ist das Bauvorhaben entsprechend den Bauzeichnungen und der Baubeschreibung erstellt worden, so ist dem Bauherrn das bewilligte Landesdarlehen unter entsprechender Verringerung sonstiger zur Deckung der Gesamtkosten im Finanzierungsplan eingesetzter Finanzierungsmittel zu belassen.

(2) Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, daß sich die Gesamtkosten des Vorhabens erhöht haben, so müssen die höheren Gesamtkosten durch zusätzliche Finanzierungsmittel des Bauherrn oder des privaten Kapitalmarktes (z. B. höhere Eigenleistungen, Erhöhung der erststetigen Hypothek) gedeckt werden. Würde sich bei Inanspruchnahme zusätzlicher Finanzierungsmittel aber eine Durchschnittsmiete bzw. Belastung ergeben, die den in Nr. 16 Abs. 2 genannten Betrag übersteigt und erscheint eine Erhöhung der Durchschnittsmiete oder Belastung im Hinblick auf die Belegung der geförderten Wohnungen sozialpolitisch nicht vertretbar, so kann die Bewilligungsbehörde im Rahmen der Höchstsätze nach Nr. 39 ein Nachtragsdarlehen bis zur Höhe des zur Deckung der höheren Gesamtkosten erforderlichen Betrages nachbewilligen, soweit der Bauherr nachweist, daß die Überschreitung der Gesamtkosten nicht von ihm, seinem Betreuer, seinem Beauftragten oder seinem Architekten sowie ihren Erfüllungsgehilfen zu vertreten ist.

(3) Absatz 2 gilt entsprechend, wenn sich die Finanzierungsmittel vermindert haben, ohne daß dies der Bauherr zu vertreten hat und ein Ersatz der ausfallenen Finanzierungsmittel durch andere Finanzierungsmittel nicht möglich ist oder nicht vertretbar erscheint.

(4) Bei Änderungen des Finanzierungsplanes ist ein Änderungsbescheid zu erteilen, der mit dem Mietgenehmigungsbescheid (Nr. 17 Abs. 3) zu verbinden ist.

(5) Der Wohnungsbauförderungsanstalt sind unverzüglich eine Ausfertigung und eine Abschrift des Nachtragsbewilligungsbescheides oder zwei Abschriften des Änderungsbescheides und des Mietgenehmigungsbescheides zu übersenden.

(6) Der Wohnungsbaubehörde ist eine Abschrift des Mietgenehmigungsbescheides zu übersenden. Von Änderungen des Zuteilungsvorbehaltes der geförderten Wohnungen ist sie unverzüglich zu unterrichten.

82. Vordrucke

(1) Als Vordrucke sind die mit dem RdErl. v. 31. Januar 1957 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbauwesens; hier: Vordrucke (MBI. NW. S. 313), RdErl. v. 27. 2. 1957 betr. Vertragswerk zu den WFB 1957 für Kaufeigenheime und Trägerkleinsiedlungen — Träger-Bewerber-Vertrag — Anlage 11 zu den WFB 1957 — (MBI. NW. S. 648) u. mit RdErl. v. 25. 11. 1957 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbauwesens; hier: Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) v. 19. 12. 1956 (MBI. NW. S. 2497), Darlehnshöchstsatzbestimmungen für das Baujahr 1957 v. 19. 12. 1956 (MBI. NW. S. 2546), Bauherren-Betreuer-Vertrag, Schlußabrechnungsanzeige und Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Muster Anlagen 7, 8 a, 8 b und 8 c WFB 1957) — MBI. NW. S. 2855 — bekanntgegebene Vordrucke und Vertragsmuster unter Berücksichtigung der sich aus dem RdErl. v. 25. 2. 1958 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbauwesens; hier: Maßnahmen zur Überleitung des Bewilligungsverfahrens auf die gem. § 2 Abs. 1 und 2, § 12 WoBauFördNG zuständigen Stellen (MBI. NW. S. 473) ergehenden Änderungen zu verwenden. Sie gelten als Bestandteile dieser Bestimmungen. Die amtlichen Vordruck- und Vertragsmuster dürfen ohne Zustimmung des Ministers für Wiederaufbau nicht abgeändert werden, sofern in diese Bestimmungen oder in

den Vorbemerkungen und Anmerkungen zu den Vordrucken und Vertragsmustern nicht etwas anderes bestimmt ist.

(2) Im Bewilligungsverfahren dürfen keine vom Antragsteller auszufüllenden oder zu unterschreibenden Vordrucke verwendet werden, deren Verwendung der Minister für Wiederaufbau nicht ausdrücklich vorgeschrieben oder auf Antrag der Bewilligungsbehörde oder der **Wohnungsbauförderungsanstalt** gestattet hat.

E.

Vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen

83. Voraussetzungen der Freistellung von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen

(1) Auf Wohnungen, zu deren nachstelliger Finanzierung ein Landesdarlehen ganz oder teilweise — sei es auch nur vorübergehend — in Anspruch genommen worden ist, finden die für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Bestimmungen auch noch nach der Rückzahlung des Landesdarlehens Anwendung, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

(2) Ist das zum Bau einer Wohnung in einem Familienheim, einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder einer Kaufeigentumswohnung gewährte, der nachstelligen Finanzierung dienende Landesdarlehen vom Eigentümer vorzeitig zurückgezahlt worden, ohne daß er hierzu rechtlich verpflichtet war, so ist die Wohnung auf seinen Antrag von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen freizustellen (§ 71 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG).

(3) Das gleiche gilt, wenn der Eigentümer das zur nachstelligen Finanzierung des Baues von anderen Wohnungen gewährte Landesdarlehen für sämtliche geförderten Wohnungen eines Gebäudes ohne eine rechtliche Verpflichtung hierzu vorzeitig zurückzahlt (§ 71 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG).

84. Die für die Freistellung zuständige Stelle

Über die Freistellung entscheidet auf Grund einer Rückzahlungsbereinigung der darlehnsverwaltenden Stelle die für den Ort des Bauvorhabens zuständige Wohnungsbehörde durch schriftlichen Bescheid (§ 71 Abs. 1 Satz 3 II. WoBauG). Welche Stelle „darlehnsverwaltende Stelle“ ist, ergibt sich bis auf weiteres aus den der Darlehnswilligung jeweils zugrunde liegenden Förderungsbestimmungen.

85. Wirkungen der Freistellung

(1) Durch die Freistellung werden die Wohnungen hinsichtlich der Wohnraumbewirtschaftung, der Mietpreisbildung und des Mieterschutzes steuerbegünstigten Wohnungen oder, falls weder Grundsteuervergünstigung nach § 92 II. WoBauG noch Einkommensteuervergünstigung nach § 7c des Einkommensteuergesetzes in Anspruch genommen ist, freifinanzierten Wohnungen gleichgestellt. Die §§ 21 und 35 WBewG sind auch nach der Freistellung anzuwenden (§ 71 Abs. 2 II. WoBauG).

(2) Die Freistellung ist ohne Wirkung auf die Grundsteuervergünstigung und andere für die Wohnungen gewährte Vergünstigungen (§ 71 Abs. 4 II. WoBauG).

(3) Die Freistellung wird hinsichtlich der Wohnraumbewirtschaftung frühestens nach der erstmaligen Zuteilung der Wohnung wirksam. Die Freistellung ist hinsichtlich der Mietpreisbildung und des Mieterschutzes ohne Wirkung auf ein Mietverhältnis, das vor der Freistellung begründet worden ist (§ 71 Abs. 3 II. WoBauG).

86. Rückzahlung vor Bezugsfertigkeit

Wird das der nachstelligen Finanzierung dienende Landesdarlehen oder werden einzelne bereits auszahlte Raten dieses Darlehns vor der Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen zurückgezahlt, so gelten die Bestimmungen der Nrn. 83 bis 85 mit der Maßgabe, daß die geförderte Wohnung schon vor der ersten Zuteilung von der Wohnraumbewirtschaftung freigestellt wird, wenn sie noch keinem Woh-

nungssuchenden zugeteilt worden ist. Ist die geförderte Wohnung nach Satz 1 schon vor ihrer ersten Zuteilung von der Wohnraumbewirtschaftung freizustellen, so ist das Landesdarlehen vom Tage seiner Auszahlung oder der Auszahlung der einzelnen Raten an mit jährlich 8 v. H. zu verzinsen. Die Zinsen sind mit der Rückzahlung des Landesdarlehens oder der einzelnen Raten des Landesdarlehens zu entrichten.

87. Ablösung des Landesdarlehens

Der Eigentümer eines Familienheims in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung, der Wohnungseigentümer einer eigengenutzten Eigentumswohnung und der Bewerber eines Familienheims in der Form des Kaufeigenheims oder der Trägerkleinsiedlung kann nach Ablauf von zwei Jahren und vor Ablauf von 20 Jahren seit Bezugsfertigkeit über die vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Tilgungen hinaus das öffentliche Baudarlehen **nach Maßgabe der Verordnung über die Ablösung öffentlicher Baudarlehen nach dem Zweiten Wohnungsbauigesetz (Ablösungsverordnung) v. 13. August 1957 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 156)** und der Bestimmungen des RdErl. v. 25. 11. 1957 betr. Ablösung von Landesdarlehen (MBI. NW. S. 2915) ganz oder in Teilen vorzeitig durch Zahlung noch nicht fälliger Leistungen abzüglich von Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen ablösen (§ 69 II. WoBauG).

F.

Übergangs- und Schlußbestimmungen

88. Ausnahmegenehmigungen

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

89. Anwendung dieser Bestimmungen

Die vorstehende Fassung der **Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957** findet auf alle Darlehnsanträge Anwendung, über die nach dem 31. März 1958 durch Erteilung eines Bewilligungsbescheides entschieden werden soll. Dies gilt auch dann, wenn ein Landesdarlehen aus Mitteln bewilligt werden soll, die vor dem 1. April 1958 bereitgestellt worden sind. Für die Abwicklung der Bauvorhaben, die erstmalig nach den **Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957** in der bisherigen Fassung gefördert worden sind, sowie für die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Landesmittel sind die **Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957** in der jeweils im Zeitpunkt der Bewilligung gültig gewesenen Fassung weiter anzuwenden, soweit in besonderen Runderlassen nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist oder bestimmt wird.

90. Anwendung bisheriger Bestimmungen

(1) Die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (WBB)“ v. 31. 3. 1954 (MBI. NW. S. 679) werden am 31. Dezember 1956 mit der Maßgabe gegenstandslos, daß sie künftig nur noch für die Abwicklung der nach ihnen geförderten Maßnahmen anzuwenden sind.

(2) Folgende Bestimmungen sind vom Zeitpunkt der Bekanntgabe dieser Bestimmungen an nicht mehr auf Bauvorhaben anzuwenden, für welche die der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind:

a) RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 20. 1. 1951 (MBI. NW. S. 271) betr. Wohnflächenberechnung im sozialen Wohnungsbau;

b) RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 31. 5. 1951 (MBI. NW. S. 689) u. v. 27. 8. 1952 (MBI. NW. S. 1223) beide betr. Maßnahmen zur Abbildung von Baukostenüberschreitungen;

c) RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 15. 1. 1952 (MBI. NW. S. 163) betr. Finanzierung von Eigenheimen und Kleinsiedlungen;

d) RdErl. d. Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau v. 22. 4. 1954 (MBL. NW. S. 788) betr. Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Festsetzung von Darlehnshöchstszäten für das Baujahr 1954 (i. d. F. des RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 11. 5. 1955 — MBL. NW. S. 923 — u. v. 8. 5. 1956 — MBL. NW. S. 1105 —);

e) RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 20. 10. 1956 (MBL. NW. S. 2135) betr. Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Vorprüfung von Darlehnsanträgen durch die vorprüfenden Stellen bei Neubauvorhaben.

Anlage III
z. RdErl. v. 25. 2. 1958 —
III B 3—4.02/4.03—126/58

Änderungen und Ergänzungen der Vordrucke

(Eigenheime, Eigensiedlungen)

1. In Teil A Ziff. II Nr. 1 wird hinter dem Wort „Sowjetzonenflüchtling“ „— Zuwanderer aus der SBZ —“ und in Nr 2 Buchst. b) hinter „Sowjetzonenflüchtlingen“ „—Zuwanderer aus der SBZ —“ eingefügt.
2. In Teil A Ziff. II Nr. 4 wird hinter dem Wort „Vertriebener“ eingefügt: „— Härtefondsberechtigter —“

„III. Aufstellung der Belastung“

1. Belastung aus dem Kapitaldienst
 - 1.1 Gesamtbetrag der Fremdmittel-Zinsen
 - 1.2 Gesamtbetrag der Fremdmittel-Tilgung
 - 1.3 Erbbau-Zinsen
 - 1.4 Laufende Gebühren für Landesbürgschaft
2. Belastung aus der Bewirtschaftung
 - 2.1 Ausgaben für die Verwaltung
(..... WE x DM)
 - 2.2 Betriebskosten

Gesamtbelaetung für das Familienheim

abzüglich:

- a) Jahresmiete für Einlieger-; zweite Wohnung
- b) Jahresmiete oder Mietwert für nicht öffentlich geförderte Wohnung
- c) Jahresmiete oder Mietwert aus Geschäftsräum oder sonstiger Nutzung
- d) Ertrag aus Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen, soweit hierdurch Kosten gedeckt werden, die in den Ansätzen unter 1.1 bis 1.4 und 2.1 bis 2.3 enthalten sind

III. Bleibt Belastung des Eigentümers

Belastung

a) des Eigentümers, der zu dem Kreis der Personen mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) gehört
= Belastung des Eigentümers : 12 : Wohnfl. d. Eigentümerwohnung

$$\equiv \text{DM} / 12 + \text{DM} \equiv \text{DM} / 6$$

Digitized by srujanika@gmail.com

b) des sonstigen Eigentümers

– Belastung des Eigentümers : 12 : Wohin, d. Eigentümerwohnung

..... BM : 12 : qm = BM : qm monatlich

3. In Teil B Nr. 3 Buchst. c) ist die Klammer in der Überschrift „(einschließlich der eingebauten und nicht eingebauten Garagen)“ zu ersetzen durch:

„(einschließlich eventuell zum Geschäftsraum rechnender Garagen)“.

4. In Teil C Ziff. I ist die Nr. 2.13 wie folgt zu ändern:
 „2.13 Wert der vorhandenen und wiederverwendeten Gebäudereste oder Gebäudeteile abzüglich der Hypothekengewinnabgabe
 DM DM = “

5. In Teil C Ziff. II erhält die Gliederung unter Nr. 1 folgende neue Fassung:

- „1. Fremdmittel
- 1.1 Dinglich gesicherte Fremdmittel (einschl. Landesdarlehen) in der Reihenfolge der dinglichen Sicherung
- 1.11 Darlehen d

Entsprechend erhalten die Buchstaben b), c) und d) die Bezeichnung 1.12, 1.13, 1.14.

Hinter der neuen Nr. 1.14 wird neu eingefügt:

„1.2 Sonstige Fremdmittel“

Die Buchst. *ei* und *fi* werden die Nrn. 1.21 und 1.22.
Die bisherige Nr. 4 wird gestrichen.

6. Teil C Ziffer III erhält folgende neue Fassung:

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

7. Teil D Abs. 1 Satz 1 erhält folgende neue Fassung:
 „Es wird beantragt, bei der Ermittlung der Belastung von der in C III für die Einlieger-/zweite Wohnung¹⁾ angesetzten Jahresmiete von DM auszugehen.“

8. In Teil E erhält Nr. 4 folgende neue Fassung:
 „4. Mein Jahreseinkommen (nicht Familieneinkommen), das nach Nr. 3 Abs. 2 WFB 1957 ermittelt wurde, hat in dem der Antragstellung vorangegangenen Kalenderjahr DM betragen.“

9. In Teil E Nr. 5 erhält Satz 1 folgende Fassung:
 „Das Familieneinkommen, das nach Nr. 3 Abs. 2 WFB 1957 ermittelt wurde, hat in dem der Antragstellung vorangegangenen Kalenderjahr DM betragen.“

10. In Teil F Abs. 1 wird hinter der Klammer „(MBI. NW. S. 2497)“ eingefügt:
 „in der ab 1. April 1958 geltenden Fassung (MBI. NW. 1958, S. 127, 22)“

3. der Lageplan (Bebauungsplan) nach den Vorschriften der Bauordnung — einfach —;

4. ggf. eine Bescheinigung über die voraussichtliche Höhe der Hypothekengewinnabgabe im Zeitpunkt des Herabsetzungstichtages nach § 104 LAG — einfach —;

5. die Vertretungsvollmacht für den Beauftragten / Betreuer — einfach —;

6. Nachweise über die Zusagen für die im Finanzierungsplan (Teil C Ziff. II) ausgewiesenen Finanzierungsmittel und ggf. über das Vorhandensein des im Finanzierungsplan vorgesehenen Eigenkapitals — jeweils einfach —;

7. — jeweils einfach —
 a) eine Grundbuchblatt-Abschrift nach neuestem Stande, aus der auch die nach dem 20. Juni 1948 im Grundbuch gelöschten Grundpfandrechte ersichtlich sind;
 b) eine Abzeichnung der Flurkarte (Katasterhandzeichnung);
 c) ein Auszug aus dem Liegenschaftsbuch;

8. Sonstige Anlagen, nämlich

II. Antragsmuster Anlage 1b WFB 1957 — Antrag (Miet- und Genossenschaftswohnungen)

1. Wie Ziff. I Nr. 1 bis 5
2. In Teil C Ziff. III wird die Überschrift zu Nr. 1.1 geändert in „Fremdkapitalkosten“. Unter den Buchstaben a) bis f) werden geändert:
Nr. 1a bis 1d in Nr. 1.11 bis 1.14 sowie Nr. 1e und 1f in 1.21 und 1.22.
3. In Teil C Ziff. III wird die Überschrift zu Nr. 1.2 in „Eigenkapitalkosten“ geändert.
4. In Teil C Ziff. III erhält Nr. 2.2 folgende neue Fassung:
„2.2 Verwaltungskosten
..... WE x DM =“
5. In Teil C Ziff. III erhält Nr. 3 folgende Fassung:
„Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen (besonders berechnen)“
6. In Teil C Ziff. III wird der Schluß der Ziff. III wie folgt geändert:

„III. Aufwendungen insgesamt“

abzüglich der Erträge aus Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen, soweit sie zur Deckung von Kosten dienen, die unter den Aufwendungen (Nr. 1.1 bis 3) angesetzt sind und die auf die öffentlich geförderten Wohnungen entfallen.

Verbleibende durch die Miete zu deckende Aufwendungen

Gemäß anliegender Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen entfallen auf

- a) die für Personen mit geringem Einkommen vorbehaltenen Wohnungen
- b) die sonstigen öffentlich geförderten Wohnungen

Durchschnittsmiete

a) für die Wohnungen, die Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) vorbehalten sein sollen
 DM : 12 : qm = DM / qm monatlich

b) für die sonstigen öffentlich geförderten Wohnungen
 DM : 12 : qm = DM / qm monatlich."

7. In Teil D erhält der erste Absatz folgende neue Fassung:

„Es wird beantragt, die sich nach C III für die zu fördernde(n) Wohnung(en) ergebende(n) Durchschnittsmiete(n) gemäß Nr. 17 Abs. 1 WFB 1957 unter dem Vorbehalt zu genehmigen, daß die in der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung enthaltende endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung keine Änderung der Kapital- und Belebtschaftskosten gegenüber den Ansätzen unter C III aufweist.“

8. Wie Ziff. I Nr. 10

9. In Teil F Nr. 5 werden die Worte „der vorprüfenden Stelle und“ und „diesen Stellen“ gestrichen.

10. Wie Ziff. I Nr. 12

11. Teil J erhält folgende neue Fassung:

„J

Diesem Darlehnsantrag, der in fünffacher (bei betreuten Bauvorhaben in sechsfacher) Ausfertigung vorgelegt wird, sind beigelegt:

1. die Bauzeichnungen im Maßstabe 1:100 (mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde) mit eingezzeichneter Möbelstellung nach DIN 18011, Berechnung der Wohnfläche (ggf. auch der Nutzfläche von Geschäftsräumen) nach DIN 283 — Ausgabe März 1951 — und Berechnung des umbauten Raumes nach Anlage 2 II. BVO — jeweils dreifach (bei betreuten Bauvorhaben: jeweils vierfach) —;
2. die Baubeschreibung nach Muster Anlage 6c WFB 1957 mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde — dreifach (bei betreuten Bauvorhaben: vierfach) —;
3. — jeweils einfach —
 - a) Lageplan (Bebauungsplan) nach den Vorschriften der Bauordnung;
 - b) Ortsplan, aus dem die Lage des Baugrundstücks zu der hauptsächlichen Industrie sowie

zu den Schulen, Kirchen, Verkehrsanlagen usw. ersichtlich ist (nur bei größeren Wohnsiedlungen erforderlich);

4. ggf. eine Bescheinigung über die voraussichtliche Höhe der Hypothekengewinnabgabe im Zeitpunkt des Herabsetzungstichtages nach § 104 LAG — einfach —;
5. ggf. die Vertretungsvollmacht für den Beauftragten-Betreuer — einfach —;
6. Nachweise über die Zusagen für die im Finanzierungsplan (Teil C Ziffer II) ausgewiesenen Finanzierungsmittel und ggf. über das Vorhandensein des im Finanzierungsplan vorgesehenen Eigenkapitals — jeweils einfach —;
7. — jeweils einfach —
 - a) eine Grundbuchblatt-Abschrift nach neuestem Stande, aus der auch die nach dem 20. Juni 1948 im Grundbuch gelöschten Grundpfandrechte ersichtlich sind;
 - b) eine Abzeichnung der Flurkarte (Katasterhandzeichnung);
 - c) ein Auszug aus dem Liegenschaftsbuch;
8. Sonstige Anlagen, nämlich

III. Antragsmuster Anlage 1 d WFB 1957 — Antrag (Kaufeigenheime für feststehende Bewerber und Trägerkleinsiedlungen)

1. In Teil A Ziff. II Nr. 2 Buchst. b) wird hinter „Sowjetzonenflüchtlingen“ eingefügt:
„— Zuwanderern aus der SBZ —“
2. In Teil A Ziff. II Nr. 2 Buchst. c) erhält der letzte Halbsatz folgende Fassung:
„nämlich — kinderreich — Schwerkriegsbeschädigte/ Kriegerwitwen mit zwei und mehr Kindern — sind¹⁾.“
3. Wie Ziff. I Nr. 3
4. Wie Ziff. I Nr. 5
5. Teil C Ziff. III erhält folgende neue Fassung:

„III. Aufstellung der Belastung

1. Belastung aus dem Kapitaldienst

- 1.1 Gesamtbetrag der Fremdmittel-Zinsen
- 1.2 Gesamtbetrag der Fremdmittel-Tilgung
- 1.3 Erbbauzinsen
- 1.4 lfd. Gebühren aus Landesbürgschaft

2. Belastung aus der Bewirtschaftung

2.1 Ausgaben für die Verwaltung

(..... qm WE x DM)

2.2 Betriebskosten

..... qm Wohnfläche x DM = DM

..... qm Nutzfläche x DM = DM

2.3 Ausgaben für die Instandhaltung

..... qm Wohnfläche x DM = DM

..... qm Nutzfläche x DM = DM

Gesamtbelastung

abzüglich

a) Jahresmieten für die Einlieger- zweiten Wohnungen

..... qm x DM x 12 =

b) Jahresmiete oder Mietwert für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

..... qm x DM x 12 =

c) Jahresmiete oder Mietwert aus Geschäftsräum oder sonstiger Nutzung

Raumzahl	Raumart	Nutzfläche qm	Jahresmiete DM

d) Ertrag aus Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen, soweit hierdurch Kosten gedeckt werden, die in den Ansätzen unter 1.1 bis 1.4 und 2.1 bis 2.3 enthalten sind

Bleibt Gesamtbelastung für die Familienheim-Bewerber

Belastung im Gesamtdurchschnitt für 1 qm Wohnfläche monatlich (Einzelbelastung vgl. Beilage zum Antrag):

..... DM : 12 : qm = DM / qm monatlich."

6. In Teil D erhält Absatz 1 folgende neue Fassung:

„Es wird beantragt, bei der Ermittlung der Belastung von der in C III für die Einlieger- zweiten Wohnungen¹⁾ angesetzten Jahresmieten auszugehen.“

7. In Teil E Abs. 1 wird hinter der Klammer „(MBL. NW. S. 2497)“ eingefügt:

„in der ab 1. April 1958 geltenden Fassung (MBL. NW. 1958 S. 487-88)“

8. In Teil E Nr. 5 werden die Worte „der vorprüfenden

Stelle und“ und „diesen Stellen“ gestrichen.

9. Teil G erhält die gleiche Fassung wie Teil J des Antragsmusters Anlage 1 b WFB 1957 (vgl. Ziff. II Nr. 11).

10. Die Beilage zum Antragsmuster Anlage 1 d WFB 1957 „Aufteilung des Sammelantrages“ ist entsprechend der Neufassung des Antragsmusters Anlage 1 d WFB 1957 zu ändern.

Ferner ist auf Seite 2 des Sammelantrages die Zeile „derzeitiges Monats-Nettoeinkommen der Familie“ zu streichen.

IV. Antragsmuster Anlage 1e WFB 1957 — Antrag (Vorratseigenheime)

1. In Teil A Ziff. II Nr. 1 Buchst. b) wird hinter „Sowjetzonenflüchtlingen“ eingefügt:
„— und Zuwanderern aus der SBZ —“
2. Wie Ziff. I Nrn. 3 und 5
3. Wie Ziff. II Nrn. 2 bis 7
4. Wie Ziff. III Nrn. 7 und 8
5. In Teil F Nr. 4 werden die Worte „darlehnsverwaltende Stelle“ durch das Wort
„Wohnungsbauförderungsanstalt“ ersetzt.

„III. Aufwendungen insgesamt

(Nur bei Vorrats-Eigenwohnungen) abzüglich der Erträge aus Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen, soweit sie zur Deckung von Kosten dienen, die unter den Aufwendungen (Nrn. 1 bis 3) angesetzt sind und die auf die öffentlich geförderten Wohnungen entfallen

Verbleibende Aufwendungen

(Nur bei Vorrats-Eigenwohnungen) gemäß anliegender Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen entfallen auf

- a) die für Personen mit geringem Einkommen vorbehaltenen Eigenwohnungen
- b) die sonstigen öffentlich geförderten Eigenwohnungen

Belastung: Durchschnittsmiete

- a) für die Eigenwohnungen, die Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) vorbehalten sein sollen

..... DM : 12 : qm = DM / qm monatlich

- b) für die sonstigen öffentlich geförderten Eigenwohnungen

..... DM : 12 : qm = DM / qm monatlich

5. Wie Ziff. II Nr. 7

6. Wie Ziff. III Nrn. 7 und 8

7. Wie Ziff. IV Nr. 5

8. Teil H erhält die gleiche Fassung wie Teil J des Antragsmusters 1b WFB 1957 (vgl. Ziff. II Nr. 11)

9. Die Beilage zum Antragsmuster Anlage 1f WFB 1957 „Aufteilung des Sammelantrages“ ist entsprechend der Neufassung des Antragsmusters Anlage 1f WFB 1957 zu ändern. Ferner ist auf Seite 2 des Sammelantrages die Zeile „derzeitiges Monats-Nettoeinkommen der Familie“ zu streichen.

VI. Bewilligungsbescheid Muster Anlage 2a WFB 1957 — Bewilligungsbescheid (Familienheime, Eigenheime, Eigensiedlungen)

1. In Teil A erhält der Anfang des ersten Satzes folgende Fassung:

„Für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen werden Ihnen hiermit nach Maßgabe der „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen — Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957)“ v. 19. 12. 1956 (MBI. NW. S. 2497) in der ab 1. April 1958 geltenden Fassung (MBI. NW. 1958 S. 487-88) und Ihres vorbezeichneten Antrages nebst den mit diesem Antrag eingereichten Unterlagen zur Schaffung von“ Im letzten Teil des Satzes wird das Wort „hiermit“ gestrichen.

2. In Teil B Nr. 3 werden die Worte „darlehnsverwaltende Stelle, nämlich d...“ ersetzt durch die Worte „Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Haraldstraße 3.“

6. Teil H erhält die gleiche Fassung wie Teil J des Antragsmusters 1b WFB 1957 (vgl. Ziff. II Nr. 11).

V. Antragsmuster Anlage 1f WFB 1957 — Antrag (Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen)

1. In Teil A Ziff. II Nr. 2 Buchst. b) wird hinter „Sowjetzonenflüchtlingen“ eingefügt:
„— Zuwanderern aus der SBZ —“
2. Wie Ziff. I Nrn. 3, 4 und 5
3. Wie Ziff. II Nrn. 2 bis 5
4. Teil C Ziff. III wird am Schluß wie folgt geändert:

3. In Teil C Nr. 2 wird das Wort „mit“ durch das Wort „in“ und das Wort „vorzulegenden“ durch das Wort „enthaltenen“ ersetzt.

4. In Teil C erhält die Nr. 3 folgende neue Fassung:

„3. Gegen den Ansatz einer Miete von DM jährlich (= DM je qm Wohnfläche im Monat) für die Einlieger-/zweite Wohnung¹⁾ in Ihrer Lastenberechnung habe ich keine Bedenken.“

5. In Teil C Nr. 4 wird hinter das Wort „Mietwohnungen“ eingefügt: „(§ 72 Abs. 4 II. WoBauG)“.

6. In Teil D wird eine neue Nr. 4 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

„4. Das Eigenheim Die Eigensiedlung¹⁾ wird als Familienheim gefördert und ist daher entsprechend zu nutzen.“

7. In Teil F erhält die Nr. 4 folgende neue Fassung:

„4. Es bleibt vorbehalten, diesen Bewilligungsbescheid nach Ablauf von Monaten aufzuheben, wenn nicht innerhalb dieser Frist die für die Auszahlung der ersten Darlehnsrate erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind.“

8. In Teil F erhält die Nr. 6 Abs. 1 folgende neue Fassung:

„Ich weise ferner darauf hin, daß sich der Minister für Wiederaufbau ausdrücklich die Befugnis vorbehalten hat, die Durchführung des Bauvorhabens nachzuprüfen und — soweit erforderlich — auch von sich aus einzuschreiten, namentlich anzuordnen, daß die Auszahlung der Raten des Landesdarlehens bis zur Behebung der getroffenen Beanstandungen ausgesetzt wird, daß erhöhte Zinsen erhoben werden und daß erforder-

lichenfalls dieser Bewilligungsbescheid widerrufen oder der Darlehnsvertrag und die Hypothek zur Sicherung des Landesdarlehens gekündigt werden.“

9. In Teil F wird die Nr. 9 gestrichen; Nr. 10 wird Nr. 9.
10. Der Verteiler am Schluß des Bewilligungsbescheidmusters erhält folgende neue Fassung:

„Es erhalten:

1. eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Darlehnsantrages, einem Satz der Bauzeichnungen und der Berechnungsunterlagen (Wohnflächenberechnung, Raummeterberechnung) sowie einer Baubeschreibung
 - a) der Bauherr,
 - b) der Beauftragte / Betreuer,
 - c) die Wohnungsbauförderungsanstalt, der auch die Grundbuchblattabschrift, die Katasterhandzeichnung, der Auszug aus dem Liegenschaftsbuch und eine Abschrift des technischen Prüfungsberichts zu übersenden ist;
2. eine Abschrift des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Darlehnsantrages
 - a) die Wohnungsbauförderungsanstalt (Abt. Statistik)
 - b) die zuständige Wohnungsbehörde;
3. eine Abschrift des Bewilligungsbescheides (ohne Abschrift des Darlehnsantrages)
 - a) die zuständige Preisbehörde,
 - b) ggf. das zuständige Ausgleichsamt.“

VII. Bewilligungsbescheid Muster Anlage 2b WFB 1957 — Bewilligungsbescheid (Miet- und Genossenschaftswohnungen)

1. In Teil A erhält der Anfang des ersten Satzes folgende neue Fassung:

„Für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen — und mit ihrer Zustimmung²⁾ — werden Ihnen hiermit nach Maßgabe der „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. April 1958 geltenden Fassung (MBI. NW. 1958 S. 487/88) und Ihres vorbezeichneten Antrages nebst den mit diesem Antrag eingereichten Unterlagen zur Schaffung von

Im letzten Teil des Satzes wird das Wort „hiermit“ gestrichen.

2. Wie Ziff. VI Nr. 2.

3. In Teil C erhält die Nr. 2 folgende neue Fassung:

„2. Nach der im Antrag enthaltenen, von mir unter dem Vorbehalt anerkannten Wirtschaftlichkeitsberechnung, daß sich aus der nach Durchführung des Bauvorhabens in der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung enthaltenen endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung keine von der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsberechnung abweichende Kostensätze ergeben — und den beigefügten, von mir anerkannten Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen¹⁾ — beträgt die Durchschnittsmiete

- a) für die Wohnungen, die Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) vorbehalten sind

..... DM je qm Wohnfläche im Monat,
- b) für sonstige öffentlich geförderte Wohnungen

..... DM je qm Wohnfläche im Monat.“

4. In Teil C erhält Nr. 3 folgende neue Fassung:

„3. Diese Durchschnittsmiete(n) wird/werden hiermit unter dem Vorbehalt von mir genehmigt.

daß die in der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung enthaltene endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung, für deren Aufstellung die zu diesem Zeitpunkt geltende Berechnungsverordnung anzuwenden ist, keine Änderung der Kapital- und Bewirtschaftungskosten gegenüber den Ansätzen in der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsberechnung (Teil C des Antrages) aufweist.“

5. In Teil C wird der Nr. 4 folgender Satz 4 angefügt:

„Bei der Berechnung der Einzelmieten ist die Vorschrift des § 5 der Neubaumietenverordnung zu beachten¹⁾.“

6. Wie Ziff. VI Nr. 7

7. Wie Ziff. VI Nr. 8

8. In Teil F wird die Nr. 8 gestrichen; die Nr. 9 wird Nr. 8

9. Wie Ziff. VI Nr. 10

10. Hinter der Fußnote¹⁾ wird folgende Fußnote²⁾ eingefügt:

„²⁾ nur in den Fällen des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung v. 2. April 1957 (GV. NW. S. 80).“

VIII. Bewilligungsbescheid Muster Anlage 2c WFB 1957 — Bewilligungsbescheid (Familienheime: Kaufeigenheime, Trägerkleinsiedlungen)

1. Wie Ziff. VII Nr. 1

2. Wie Ziff. VI Nrn. 2, 3, 4 und 5

3. In Teil D wird folgende neue Nr. 4 eingefügt:

„4. Die Kaufeigenheime/Trägerkleinsiedlungen¹⁾ werden als Familienheime gefördert und sind daher entsprechend zu nutzen.¹⁾“

Die bisherige Nr. 4 wird Nr. 5; die bisherige Nr. 5 wird Nr. 6.

4. Wie Ziff. VI Nr. 7

5. Wie Ziff. VI Nrn. 8 und 9

6. Der Verteiler am Schluß des Bewilligungsbescheidmusters erhält folgende neue Fassung:

„Es erhalten:

1. eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Darlehnsantrages mit Aufteilung des Sammelantrages auf die Bewerber, einem Satz der Bauzeichnungen und der Berechnungsunterlagen (Wohnflächenberechnung, Raummeterberechnung) sowie einer Baubeschreibung
 - a) der Bauherr,
 - b) der Beauftragte / Betreuer,
 - c) die Wohnungsbauförderungsanstalt, der auch die Grundbuchblattabschrift, die Katasterhandzeichnung, der Auszug aus dem Liegenschaftsbuch und eine Abschrift des technischen Prüfungsberichts zu übersenden ist;
2. eine Abschrift des Bewilligungsbescheids nebst einer Abschrift des Darlehnsantrages
 - a) die Wohnungsbauförderungsanstalt (Abt. Statistik),
 - b) die zuständige Wohnungsbehörde;
3. eine Abschrift des Bewilligungsbescheides (ohne Abschrift des Darlehnsantrags)
 - a) die zuständige Preisbehörde,
 - b) ggf. das zuständige Ausgleichsamt.“

7. Wie Ziff. VII Nr. 10

IX. Bewilligungsbescheid Muster Anlage 2 d WFB 1957 — Bewilligungsbescheid (Familienheime: Kaufeigenheime — Vorratseigenheime)

1. Wie Ziff. VII Nr. 1
2. Wie Ziff. VI Nr. 2
3. Wie Ziff. VII Nrn. 3, 4 und 5
4. In Teil D wird eine neue Nr. 4 mit folgendem Wortlaut eingefügt:
„4. Die Kaufeigenheime (Vorratseigenheime) werden als Familienheime gefördert und sind daher entsprechend zu nutzen¹⁾.“

Die bisherige Nr. 4 wird Nr. 5; die bisherige Nr. 5 wird Nr. 6.

5. Wie Ziff. VI Nr. 7
6. Wie Ziff. VI Nr. 8 und 10, Ziff. VII Nr. 8
7. Wie Ziff. VII Nr. 10; die bisherige Fußnote 2 wird Fußnote 3.

X. Bewilligungsbescheid Muster Anlage 2 e WFB 1957 — Bewilligungsbescheid (Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen)

1. Wie Ziff. VII Nr. 1
2. Wie Ziff. VI Nr. 2
3. In Teil C erhält die Nr. 2 folgende neue Fassung:
„2. Nach der im Antrage enthaltenen, von mir unter dem Vorbehalt anerkannten Lasten³⁾ / Wirtschaftlichkeitsberechnung¹⁾, daß sich aus der in der Anzeige über die Aufstellung der Schlüsseabrechnung enthaltenen endgültigen Lasten³⁾ / Wirtschaftlichkeitsberechnung¹⁾ keine von der vorläufigen Lasten³⁾ / Wirtschaftlichkeitsberechnung¹⁾ abweichende Kostenansätze ergeben — und den beigefügten von mir anerkannten Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen¹⁾ — beträgt die Durchschnittsmiete¹⁾ / Belastung³⁾
a) für die Wohnungen, die Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) vorbehalten sind,
..... DM je qm Wohnfläche im Monat
b) für die sonstigen öffentlich geförderten Wohnungen
..... DM je qm Wohnfläche im Monat.“

4. In Teil C Nr. 2a wird hinter Mietwohnungen eingefügt:
„(§ 72 Abs. 4 II. WoBauG).“

5. In Teil C erhält der Satz 1 der Nr. 2 Buchst. b) folgende neue Fassung:

„Diese Durchschnittsmiete(n) wird/werden hiermit unter dem Vorbehalt von mir genehmigt, daß die in der Anzeige über die Aufstellung der Schlüsseabrechnung enthaltene endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung, für deren Aufstellung die zu diesem Zeitpunkt geltende Berechnungsverordnung anzuwenden ist, keine Änderungen der Kapital- und Bewirtschaftungskosten gegenüber den Ansätzen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung (Teil C) des Antrages aufweist.“

Dem Absatz 1 Nr. 2b wird folgender neuer Satz angefügt:

„Bei der Berechnung der Einzelmieten ist die Vorschrift des § 5 der Neubaumietenverordnung zu beachten¹⁾.“

6. Wie Ziff. VI Nrn. 7 und 8
7. Wie Ziff. VII Nr. 8
8. Wie Ziff. VIII Nr. 6
9. Wie Ziff. VII Nr. 10

XI. Muster der Darlehnsverträge — Muster Anlagen 3 a bis 3 d WFB 1957

Der Kopf der Muster erhält folgende Fassung:

„Darlehnsvertrag
zwischen
der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes
Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf, Haroldstr. 3,
— nachfolgend „Gläubiger“ genannt —
und“

XII. Muster der Hypothekenbestellungsurkunde — Muster Anlage 4 WFB

1. In § 2 wird hinter den Worten „— als Gesamtschuldner —, der . . .“ eingefügt: „Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf.“
2. Die bisherige Überschrift des § 3 „Vollstreckungsklausel“ wird in „Unterwerfungsklausel“ geändert.
3. In § 5 wird hinter den Worten „Tage der Eintragung für die“ unter Streichung des Wortes „den“ eingefügt:
„Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf“.

Ferner sind im letzten Satz die in der Klammer enthaltenen Worte „vorgehenden oder gleichrangigen“ zu streichen.

XIII. Muster „Erklärungen bei einer Grundschuld“ — Muster Anlage 5 WFB 1957

In Nr. 1 Abs. 2 wird hinter „Ich verpflichte mich“ eingefügt:

„der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes
Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf“.

XIV. Muster „Vorlagebericht“ — Muster 6 b WFB 1957

Das Muster ist zukünftig nicht mehr zu verwenden.

Anlage IIIa
z. RdErl. v. 25. 2. 1958 —
III B 3:4.02/4.03 — 126:58.

Der Minister für Wiederaufbau
des Landes Nordrhein-Westfalen
III C 3 — 5.25 — Tgb.Nr. 263:57

Düsseldorf, den 27. 2. 1957.

An

Betr.: Vertragswerk zu den WFB 1957 für Kaufeigenheime und Trägerkleinsiedlungen;
Träger-Bewerber-Vertrag — Anlage 11 zu den WFB 1957 —

1. Anliegend übersende ich 2 Abdrücke des in Nr. 53 (3) WFB 1957, in Abschnitt D 4 des Bewilligungsbescheides (Anlagen 2 c und 2 d zu den WFB 1957) und in § 4 Abs. 2 des Darlehnsvertrages (Anlage 3 c, zu den WFB 1957) vorgesehenen amtlichen Musters des für die Nutzungsüberlassung und die Bestellung der Kaufanwartschaft zu verwendenden Träger-Bewerber-Vertrages, Anlage 11 zu den WFB 1957. Nach Nr. 77 Abs. 1 WFB 1957 ist der Abschluß dieses Vertrages Voraussetzung für die Auszahlung des öffentlichen Wohnungsbaudarlehns.

Das Vertragsmuster entspricht im wesentlichen dem Ihnen mit meinem Runderlaß vom 16. 4. 1955 — VI B 3 — 5.20 — Tgb.Nr. 42/55 bekanntgegebenen Träger-Bewerber-Vertrag, Anlage 11 zu den WBB. Da jedoch die WFB 1957 die Ausgabe als Reichsheimstätte oder die Bestellung eines Wiederkaufsrechts als Auflage bei der Bewilligung von öffentlichen Wohnungsbaudarlehen nicht mehr vorsehen, ergeben sich notwendige Abweichungen zu § 6.

2.

Änderungen der amtlichen Vertragsmuster sind grundsätzlich als unerwünscht anzusehen, da dadurch das Verfahren bei der Beurkundung und bei der Darlehnsauszahlung erschwert wird. Eine Zustimmung zu Abänderungen des hiermit übersandten Vertragsmusters (vgl. Vorbemerkungen 3) wird aber dann nicht versagt werden können, wenn anzuerkennende wichtige Interessen des Trägers berührt werden. Jedoch dürfen die Änderungen dem Wesen des Eigenheims oder der Kleinsiedlung nicht widersprechen und müssen mit den WFB 1957 vereinbar sein. Außerdem dürfen die Bewerber dadurch in der rechtlichen und tatsächlichen Verfügung über das Grundstück oder das Bauwerk nicht in unangemessener Weise beschränkt werden.

Mit Rücksicht auf die erheblichen Vergünstigungen, die mit der Ausgabe als Reichsheimstätte nach § 34 RHG verbunden sind (z. B. Umsatzsteuerrückvergütung, Gebührenfreiheit, Schutz gegen Zwangsvollstreckungen aus dinglich nicht gesicherten Forderungen), kommt dieser nach wie vor besondere Bedeutung zu, und es wird auch zukünftig Aufgabe der Träger sein, vornehmlich die Bewerber um Eigenheime auf die Bedeutung der Reichsheimstätteneigenschaft besonders hinzuweisen.

Sind die Parteien darüber einig, daß die Ausgabe als Reichsheimstätte erfolgen soll, weil die damit verbundenen Gebühren- und Steuervergünstigungen die Finanzierung der Bauvorhaben wesentlich erleichtern oder auch wegen des Schutzes gegen Zwangsvollstreckungen in die Heimstätte aus dinglich nicht gesicherten Forderungen, so ist § 6 zu ergänzen. Gleiches gilt, wenn der Träger sich ein Wiederkaufs-, Rücktritts- oder ähnliches Recht vorbehalten will. In diesen Fällen ist die in Vorbemerkung 3 vorgesehene Zustimmung der Bewilligungsbehörde zur Abänderung des Vertragsmusters nur dann erforderlich, wenn bei der endgültigen Übertragung Heimfallgründe vereinbart werden sollen, die in § 12 RHG und in § 17 AusfVO. zum RHG nicht vorgesehen sind, oder wenn die Geltendmachung des Wiederkaufs-, Rücktritts- bzw. sonstigen Rechts von anderen Voraussetzungen als einer Verletzung der in den amtlichen Musterverträgen enthaltenen Nutzungsbestimmungen abhängig gemacht werden soll.

Vorbemerkungen:

(1) Der Träger-Bewerber-Vertrag regelt das Nutzungsrecht des Bewerbers um ein Eigenheim oder eine Kleinsiedlung bis zur Übertragung unter Festlegung der gegenseitigen Verpflichtungen zwischen Träger und Bewerber. In dem Vertrag wird die Anwartschaft des Bewerbers auf Übertragung begründet und die Form der Erbringung der Eigenleistung festgelegt.

(2) Ist der Träger ein Wohnungs- oder Siedlungsunternehmen im Sinne des § 14 der Durchführungsverordnung zum Wohnungsbauprämiengesetz v. 8. September 1955 (BGBl. I S. 585), so ist es möglich, die Erbringung der Eigenleistung oder eines Teiles der Eigenleistung in Form eines prämienbegünstigten Wohnbausparvertrages im Sinne des § 2 Abs. 1 Ziff. 4 WoPG i. d. F. v. 21. Dezember 1954 (BGBl. I S. 482) zu regeln, so daß es nicht des besonderen Abschlusses eines Prämienparvertrages mit einer Bausparkasse oder einem Kreditinstitut bedarf, um den Anspruch auf Gewährung von Prämien zu erlangen. In diesem Falle bedarf es einer entsprechenden Ausgestaltung des § 2 des Vertrages. Folgender Text ist unter der entsprechenden Ziffer in Absatz 1 einzufügen:

„Die Bewerber verpflichten sich, einen Betrag von DM

(in Worten

Deutsche Mark)

dadurch anzusparen, daß sie auf die Dauer von Jahren (monatlich/vierteljährlich) DM an den Träger zahlen. Es steht den Bewerbern frei, innerhalb des bezeichneten Zeitraumes höhere Beträge zu leisten.

Ihnen ist jedoch bekannt, daß nach dem Wohnungsbauprämiengesetz i. d. F. v. 21. Dezember 1955 (BGBl. I S. 482 — WoPG) und der Durchführungsverordnung zum Wohnungsbauprämiengesetz v. 8. September 1955 (BGBl. I S. 585) Einzahlungen, die zusätzlich zu den in Satz 1 bezeichneten Einzahlungen geleistet werden, nur insoweit prämienbegünstigt sind, als sie in einem Kalenderjahr nicht höher sind als der sich aus Satz 1 ergebende Jahresbetrag und daß die Wohnbausparprämie gem. § 3 Abs. 2 WoPG im Höchstfalle 400,— DM beträgt. Die auf Grund des WoPG gewährten Prämien werden den Bewerbern mit den vertragsgemäß ersparten Beträgen auf die Eigenleistung gutgeschrieben. Auf eine vorzeitige Aufhebung der Vereinbarung über die Anspartung von Eigenkapital wird von den Parteien ausdrücklich verzichtet. Die Möglichkeit, gem. § 9 von diesem Vertrage aus einem wichtigen Grunde zurückzutreten, wird hierdurch nicht berührt. Eine vorzeitige Aufhebung des Vertrages hat jedoch der Träger gem. § 5 WoPG dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Die gewährten Prämien sind zurückzuzahlen.“

*1) Nichtzutreffendes ist jeweils zu streichen.

1) Nach Nr. 53 (3) WFB ist dieser Vertrag der Überlassung des Eigenheims — der Kleinsiedlung —*) durch den Träger an die Bewerber zur Nutzung bis zur Übertragung zu Eigenum — in Erbbaurecht —, zugrunde zu legen.

3.

Dadurch, daß die ggf. erforderliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde schon vor Abschluß des Träger-Bewerber-Vertrages eingeholt werden muß, soll insbesondere erreicht werden, daß sich bei der endgültigen Übertragung nicht Schwierigkeiten aus solchen zusätzlichen Forderungen der Träger ergeben. Ich empfehle, die als Träger tätig werdenden Unternehmen hierauf besonders hinzuweisen und ihnen nahezulegen, die Bewerber schon frühzeitig, spätestens aber bei Abschluß der Träger-Bewerber-Verträge über die endgültigen Übertragungsbedingungen aufzuklären.

4

Nach Nr. 53 Abs. 4 WFB 1957 ist das Muster des Träger-Bewerber-Vertrages auch bei Kaufeigenheimen, die von Bauherren für nicht von vornherein bestimmte Bewerber errichtet werden (Vorratseigenheime), zu verwenden, wenn den Bewerbern das Eigenheim zunächst zur Nutzung überlassen werden soll. In diesen Fällen ist das Muster entsprechend abzuändern. Namentlich ist statt „Träger“ zu schreiben: „Bauherr“ und sind die Bestimmungen in § 1 (2) und § 2 auf die besonderen Verhältnisse des Einzelfalles abzustellen. Bei Vorratseigenheimen entfällt der Abschluß des Träger-Bewerber-Vertrages als Voraussetzung für die Darlehnsauszahlung.

5.

Nach Nr. 60 (2) WFB 1957 gilt Nr. 53 WFB 1957 auch für Kaufeigentumswohnungen sinngemäß. Die auf Kaufeigenheime und Trägerkleinsiedlungen abgestellten Vertragsmuster lassen sich jedoch nur schwer auch für Eigentumswohnungen verwenden. Die Herausgabe besonderer Vertragsmuster ist zunächst nicht vorgesehen. Soweit auch Kaufeigentumswohnungen zunächst Bewerbern zur Bestellung einer Kaufanwartschaft zur Nutzung überlassen werden sollen, müssen die Verträge wenigstens in den Grundzügen sinngemäß dem Muster des Träger-Bewerber-Vertrages, Anlage 11 WFB 1957, und den vorstehend getroffenen Regelungen entsprechen, soweit sich nicht Abweichungen aus dem Wohnungseigentumsgesetz ergeben.

Anlage 11 WFB 1957
Träger-Bewerber-Vertrag

Träger-Bewerber-Vertrag¹⁾

Vorbemerkungen:

(1) Der Träger-Bewerber-Vertrag regelt das Nutzungsrecht des Bewerbers um ein Eigenheim oder eine Kleinsiedlung bis zur Übertragung unter Festlegung der gegenseitigen Verpflichtungen zwischen Träger und Bewerber. In dem Vertrag wird die Anwartschaft des Bewerbers auf Übertragung begründet und die Form der Erbringung der Eigenleistung festgelegt.

(2) Ist der Träger ein Wohnungs- oder Siedlungsunternehmen im Sinne des § 14 der Durchführungsverordnung zum Wohnungsbauprämiengesetz v. 8. September 1955 (BGBl. I S. 585), so ist es möglich, die Erbringung der Eigenleistung oder eines Teiles der Eigenleistung in Form eines prämienbegünstigten Wohnbausparvertrages im Sinne des § 2 Abs. 1 Ziff. 4 WoPG i. d. F. v. 21. Dezember 1954 (BGBl. I S. 482) zu regeln, so daß es nicht des besonderen Abschlusses eines Prämienparvertrages mit einer Bausparkasse oder einem Kreditinstitut bedarf, um den Anspruch auf Gewährung von Prämien zu erlangen. In diesem Falle bedarf es einer entsprechenden Ausgestaltung des § 2 des Vertrages. Folgender Text ist unter der entsprechenden Ziffer in Absatz 1 einzufügen:

„Die Bewerber verpflichten sich, einen Betrag von DM

(in Worten

Deutsche Mark)

dadurch anzusparen, daß sie auf die Dauer von Jahren (monatlich/vierteljährlich) DM an den Träger zahlen. Es steht den Bewerbern frei, innerhalb des bezeichneten Zeitraumes höhere Beträge zu leisten.

Ihnen ist jedoch bekannt, daß nach dem Wohnungsbauprämiengesetz i. d. F. v. 21. Dezember 1955 (BGBl. I S. 482 — WoPG) und der Durchführungsverordnung zum Wohnungsbauprämiengesetz v. 8. September 1955 (BGBl. I S. 585) Einzahlungen, die zusätzlich zu den in Satz 1 bezeichneten Einzahlungen geleistet werden, nur insoweit prämienbegünstigt sind, als sie in einem Kalenderjahr nicht höher sind als der sich aus Satz 1 ergebende Jahresbetrag und daß die Wohnbausparprämie gem. § 3 Abs. 2 WoPG im Höchstfalle 400,— DM beträgt. Die auf Grund des WoPG gewährten Prämien werden den Bewerbern mit den vertragsgemäß ersparten Beträgen auf die Eigenleistung gutgeschrieben. Auf eine vorzeitige Aufhebung der Vereinbarung über die Anspartung von Eigenkapital wird von den Parteien ausdrücklich verzichtet. Die Möglichkeit, gem. § 9 von diesem Vertrage aus einem wichtigen Grunde zurückzutreten, wird hierdurch nicht berührt. Eine vorzeitige Aufhebung des Vertrages hat jedoch der Träger gem. § 5 WoPG dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Die gewährten Prämien sind zurückzuzahlen.“

*1) Nichtzutreffendes ist jeweils zu streichen.

1) Nach Nr. 53 (3) WFB ist dieser Vertrag der Überlassung des Eigenheims — der Kleinsiedlung —*) durch den Träger an die Bewerber zur Nutzung bis zur Übertragung zu Eigenum — in Erbbaurecht —, zugrunde zu legen.

(3) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertragsmusters sind nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde zulässig.

(4) Sind die Vertragschließenden darüber einig, daß bei der endgültigen Übertragung — insbesondere wegen der damit verbundenen Gebühren- und Steuervergünstigungen oder des Schutzes gegen Zwangsvollstreckungen aus dinglich nicht gesicherten Forderungen — die Ausgabe als Reichsheimstätte nach dem Reichsheimstättengesetz (RHG) i. d. F. des Gesetzes v. 25. November 1937 (RGBl. I S. 1291) erfolgen soll, oder will sich der Träger ein Wiederkaufs- oder Rücktrittsrecht vorbehalten, so ist es erforderlich, schon in § 6 Abs. 1 dieses Vertragsmusters entsprechende Ergänzungen vorzunehmen. Es wäre je nach Lage des Falles einzufügen: — als Reichsheimstätte — oder — unter Bestellung eines Wiederkaufsrechts —.

Derartige Vereinbarungen bedürfen abweichend von Vorbemerkung (3) nur dann der Zustimmung der Bewilligungsbehörde, wenn im Falle der Ausgabe als Reichsheimstätte bei der endgültigen Übertragung andere als die in § 12 RHG oder § 17 AusfVO. zum RHG vorgesehenen Heimfallgründe vereinbart werden sollen, oder wenn die Geltendmachung eines Wiederkaufs-, Rücktritts- oder ähnlichen Rechtes von anderen Voraussetzungen als einer Verletzung der in den amtlichen Musterverträgen enthaltenen Nutzungsbestimmungen abhängig gemacht werden soll.

Verhandelt den 19

Vor dem unterzeichneten Richter — Notar —*) erschienen heute:

1. D
als Vertreter d
ausgewiesen durch: (im nachfolgenden als „Träger“ bezeichnet)

2. Der
und seine Ehefrau*)
geb. (im nachfolgenden als „die Bewerber“ bezeichnet)

Die Erschienenen sind dem unterzeichneten Richter — Notar —*) von Person bekannt — wiesen sich aus durch —*) zu 1.

zu 2.

Die Erschienenen beantragen die Beurkundung des nachstehenden Vertrages:

Sie erklären:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

(1) Der Träger räumt den Bewerbern eine Anwartschaft ein auf Übertragung eines Eigenheims/einer Kleinsiedlung*) in

zu Eigentum — in Erbbaurecht —*) nach Maßgabe der Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides de vom Nr.

sowie der darin genannten 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 ff.).

(2) Der Träger wird das Bauwerk nach den mit dem Bewilligungsbescheid genehmigten Bau- und Finanzierungsplänen errichten.

(3) Bis zur Übertragung überläßt er das Grundstück nebst Gebäuden den Bewerbern zur Nutzung.

§ 2

Eigenleistung der Bewerber

(1) Die Bewerber verpflichten sich, die nach den Bestimmungen erforderliche und im Bewilligungsbescheid festgesetzte Eigenleistung im Werte von DM zu erbringen, durch

1.
2.
3.
.....

(2) Durch die als Selbst- und Nachbarhilfe zu leistende Arbeit der Bewerber oder der von ihnen gestellten Mithelfer kommt ein Arbeitsverhältnis mit dem Träger nicht zustande.

(3) Die Bewerber verpflichten sich, den Anweisungen des Trägers oder seiner Beauftragten hinsichtlich der Einteilung und Ausführung der Selbsthilfe-Arbeiten Folge zu leisten³⁾.

²⁾ Bei Beurkundung des Vertrages durch einen Notar wird dieser die Einleitung und den Schluß entsprechend ändern.

³⁾ Soweit die Eigenleistung durch Selbsthilfe-Arbeiten erbracht wird, werden dabei auch die Gewinnung, Bearbeitung und Herstellung von Baustoffen sowie die Durchführung von Geländeauschließungs-, Wegebau- und sonstigen Nebenarbeiten sowie die Errichtung der Gemeinschaftsanlagen berücksichtigt.

§ 3
Zeitpunkt des Inkrafttretens

Das Nutzungsverhältnis kommt durch die Übergabe an die Bewerber zustande.

§ 4
Nutzungsentgelt

Das monatliche Nutzungsentgelt — einschließlich Einlieger- zweiter Wohnung —*) beträgt DM⁴⁾⁵⁾⁶⁾. Es ist nachträglich am 1. jeden Monats erstmalig für den Monat, in dem die Übergabe gemäß § 3 erfolgt ist, an den Träger zu zahlen. Der Verbrauch an Wasser, Gas und Strom einschließlich Zählermiete und Hebegebühren ist von den Bewerbern selbst unmittelbar an den Forderungsberechtigten zu bezahlen.

§ 5
Nutzungsbestimmungen

(1) Die Bewerber haben die Gebäude nebst Zubehör pfleglich zu behandeln und die notwendig werdenden Instandhaltungen auf eigene Kosten auszuführen. Die in dem Nutzungsentgelt enthaltenen Instandhaltungskosten werden den Bewerbern, soweit sie nicht für vom Träger an Stelle der Bewerber durchgeführte Instandhaltungen verbraucht werden müssten, bei der Übertragung gutgebracht³⁾.

(2) Die Gebäude dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Trägers weder ganz noch teilweise abgebrochen werden, noch — abgesehen von Ausbesserungen — verändert oder erweitert werden. Auch zur Unter Vermietung oder -verpachtung des Grundstücks oder einzelner Teile oder Räume, zur Errichtung von An- und Zubauten sowie zur Ausübung eines Geschäfts- oder Gewerbebetriebes auf dem Grundstück und zur Abtretung von Rechten aus diesem Vertrage sind die Bewerber nur mit Zustimmung des Trägers berechtigt.

(3) Die Einhaltung der behördlichen Vorschriften und der sonstigen hinsichtlich des Grundstücks bestehenden Pflichten (Sorge um den gefahrenlosen Zustand des Grundstücks und der Wege, Reinigung von Gräben usw.) obliegen den Bewerbern.

(4) Die Einliegerwohnung zweite Wohnung ist entsprechend den Auflagen im Bewilligungsbescheid unter Abschnitt D 1 an zu überlassen. Die Bewerber dürfen für diese Wohnung (bestehend aus Räumen, Wohnfläche qm) keine höhere als die im Bewilligungsbescheid genannte gesetzlich zulässige Miete fordern⁶⁾.

(5)⁷⁾ Die Siedlungsbewerber haben die Kleinsiedlung ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Das Inventar ist nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zu erhalten oder zu ergänzen. Die Bewerber sollen sich bei der Bewirtschaftung der Kleinsiedlung fachlich beraten lassen.

(6) Der Träger ist berechtigt, eine erforderliche Besichtigung des Grundstücks und der Gebäude jederzeit zu angemessener Tageszeit vorzunehmen oder durch Beauftragte vornehmen zu lassen.

§ 6
Verpflichtung zur Übertragung

(1) Der Träger verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung durch die Bewilligungsbehörde, spätestens jedoch 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit, auf Antrag gemäß den im Bewilligungsbescheid getroffenen Bestimmungen die Übertragung zu Eigentum — in Erbbaurecht —*)⁸⁾ vorzunehmen⁹⁾, sofern dann noch die Voraussetzungen hierfür vorliegen, insbesondere die Bewerber bis dahin die im § 2 genannten Eigenleistungen erbracht haben und ihren sonstigen Verpflichtungen gegenüber dem Träger pünktlich nachgekommen sind sowie Gebäude und Grundstücke bestimmungs- und vertragsgemäß genutzt haben.

(2) Der Träger kann, wenn Bedenken gegen die Bewerber, vor allem in bezug auf die pünktliche Erfüllung ihrer Verpflichtungen oder die ordnungsmäßige Instandhaltung und Nutzung des Eigenheims — der Kleinsiedlung —*) bestehen, die endgültige Übertragung um höchstens 1 Jahr, von dem in Absatz 1 genannten Zeitpunkt an gerechnet, hinausschieben, wenn anzunehmen ist, daß bis dahin die bestehenden Bedenken beseitigt sind. Der Träger kann darüber hinaus von der endgültigen Übertragung so lange absehen, bis die Bewerber ihre Eigenleistung erbracht haben.

(3) Die Bewerber sind verpflichtet, auf Verlangen des Trägers bei der Übertragung zu Eigentum — in Erbbaurecht —*) mitzuwirken und die erforderlichen Erklärungen abzugeben.

(4) Bei der Übertragung ist das vorgesehene Muster des Kauf- und Übereignungsvertrages — Erbbauf-/Erbbaurechtsübertragungsvertrages —*) zugrunde zu legen.

(5) Bei der Übertragung hat der Träger die Teilbeträge des Nutzungsentgelts, die er nicht bis dahin zur Besteitung des Kapitaldienstes einschließlich Tilgungen sowie der Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten aufwenden mußte, den Bewerbern gutzubringen. Für den Fall, daß der Vertrag aus irgendeinem Grunde aufgehoben wird und die Übertragung nicht erfolgt, wird das nach § 4 gezahlte Nutzungsentgelt in voller Höhe als Gegenleistung für die Nutzung einbehalten.

§ 7
Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis soll den Betrag nicht übersteigen, der vom Träger für Grunderwerb und Erschließung sowie Aufbau und Einrichtung und anteilig für Gemeinschaftsanlagen aufgewendet worden ist.

⁴⁾ Die Verwaltungsgebühr für den Träger (vgl. § 17) ist hierin enthalten.

⁵⁾ Der Träger kann zur Sicherheit auch den in der Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgesehenen Ansatz für Instandhaltungskosten mit einbeziehen. Macit er hiervon keinen Gebrauch, so ist § 5 Abs. 1 Satz 2 zu streichen.

⁶⁾ Die Möglichkeit einer nachträglichen anderweitigen Festsetzung des Nutzungsentgelts im Rahmen der Bestimmungen des § 72 II. WoBaG sowie Nr. 17 Abs. 3 und 4 WFB bleibt hiervon überführt.

⁷⁾ Kommt nur bei Kleinsiedlungen in Betracht.

⁸⁾ Siehe Vermerkungen (4).

⁹⁾ Bei wertgeförderten Eigenheimen — Kleinsiedlungen —*) kommt ggü. Nr. 54 WFB in Betracht.

(2) Den auf das zu übertragende Grundstück entfallenden Anteil der Schuld des Trägers aus den Darlehns—Hypothesen — Verträgen mit der
 (Bank)

sowie mit den übrigen Gläubigern haben die Bewerber zu übernehmen und ihn auf dem Grundstück — Erbbaurecht —) nach Weisung der Gläubiger hypothekarisch sicherzustellen bzw. die bereits eingetragenen Hypotheken zu übernehmen.

§ 8

Ausschlußfrist für die Übernahme

Der Träger kann den Bewerbern eine angemessene Ausschlußfrist für die Ausübung des Übernahmerechts setzen sofern die Bewerber bei Ablauf dieser Frist von ihrem Recht keinen Gebrauch gemacht oder die für die Übertragung vorgeschriebenen Bedingungen nicht erfüllt haben, verlieren sie ihr Recht auf Übertragung. Für diesen Fall ist der Träger berechtigt, von dem vorliegenden Vertrag zurückzutreten und das Nutzungsverhältnis zu kündigen.

§ 9

Rücktritt, Kündigung des Nutzungsverhältnisses

(1) Der Träger kann von dem Vertrag zurücktreten und das Nutzungsverhältnis kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher liegt insbesondere vor, wenn

- a) die Voraussetzungen gegeben sind, unter denen ein Mietverhältnis nach den §§ 553, 554 BGB fristlos gekündigt werden kann,
- b) die Voraussetzungen des § 8 dieses Vertrages gegeben sind,
- c) in den Vermögensverhältnissen der Bewerber Veränderungen eintreten, die die Annahme rechtfertigen, daß diese ihren laufenden Verpflichtungen nicht nachkommen können oder das Landesdarlehn im Falle der endgültigen Übertragung gefährdet ist,
- d) oder wenn die Bewerber ihren Verpflichtungen aus diesem Vertrage innerhalb eines Monats nach schriftlicher Mahnung nicht ordnungsmäßig nachgekommen sind, insbesondere gegen die Bestimmungen der §§ 2, 4 und 5 desselben verstößen,
- e) bei Gruppenmaßnahmen ihren Verpflichtungen gegenüber der Bewerbergruppe innerhalb eines Monats nach schriftlicher Mahnung nicht nachgekommen sind,
- f) über ihre persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse unrichtige Angaben gemacht haben,
- g) sich als Siedler ungeeignet erweisen⁷.

(2) In den Fällen a) und b) kann die Kündigung fristlos erfolgen. In den übrigen Fällen kann die Herausgabe erst nach Ablauf des auf den Tag der Rücktrittserklärung Kündigung folgenden Kalendermonats verlangt werden.

§ 10

Schiedsgutachten

(1) Bei Streit darüber, ob ein Verstoß gegen § 5 vorliegt, soll ein Schiedsgutachten der für die Bewilligung von Landesdarlehen zuständigen Behörde entscheidend sein.

(2) Das Schiedsgutachten ist für die Vertragschließenden verbindlich, es sei denn, daß es offenbar unbillig ist.

§ 11

Tod eines Bewerbers

(1) Im Falle des Todes eines der Bewerber soll dieser Vertrag mit dem überlebenden Bewerber mit der Folge fortgesetzt werden, daß der Träger zur Übertragung an diesen nur verpflichtet ist, falls die Voraussetzungen des § 6 auch hinsichtlich dieses Bewerbers allein erfüllt sind.

(2) Ist auch dieser Bewerber verstorben, so kann, wenn mehrere Erben vorhanden sind, der Träger den Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat für den Schluß eines Kalendermonats kündigen, wenn die Erben sich nicht binnen 6 Monaten seit dem Erbfall auf einen Miterben einigen, der die Voraussetzungen für den Eintritt in den Vertrag erfüllt und entsprechende Erklärungen abgibt.

(3) Die Kündigung muß innerhalb von weiteren 3 Monaten erklärt werden.

§ 12

Scheidung der Ehe der Bewerber

(1) Bei einer Scheidung der Ehe kann der Träger verlangen, daß dieser Vertrag nur mit einem der geschiedenen Eheleute fortgesetzt wird, während der andere Teil ausscheidet.

(2) Für diesen Fall ist der Träger berechtigt, den geschiedenen Eheleuten nach Kenntnis vom Eintritt der Rechtskraft des Scheidungsurteils eine Frist von 4 Wochen zu setzen, innerhalb deren sie dem Träger mitzuteilen haben, mit wem von ihnen der Vertrag fortgesetzt werden soll.

(3) Der Träger ist an die Erklärung nicht gebunden. Er kann diesen Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat für den Schluß des Kalendermonats kündigen, wenn innerhalb der gesetzten Frist eine Erklärung über eine Einigung nicht mitgeteilt ist oder er mit dem mitgeteilten Vorschlag der geschiedenen Eheleute nicht einverstanden ist.

§ 13

Form der Kündigung und des Rücktritts

Rücktritt und Kündigung bedürfen in jedem Falle der Schriftform.

§ 14

Entschädigung bei Aufhebung des Vertrages

(1) Die Entschädigung für die von den Bewerbern für das Bauvorhaben beigebrachte Eigenleistung richtet sich bei Kündigung dieses Vertrages nach den Regeln des bürgerlichen Rechts. Einen Ersatz für die geleistete Selbst- und Nachbarhilfe können die Bewerber vom Träger nicht beanspruchen. Der Träger hat jedoch die nachfolgenden

Bewerber zu verpflichten, den ausscheidenden Bewerbern den noch vorhandenen Wert der geleisteten Selbst- und Nachbarhilfe zu ersetzen. Dabei kommt höchstens der Wert in Betracht, welcher in der der Bewilligung zugrunde liegenden Lastenberechnung festgesetzt ist. Der Ersatz weiterer Aufwendungen richtet sich nach § 547 BGB.

(2) Der Träger ist berechtigt, die von ihm zu zahlende Entschädigung in 5 Jahresraten zu leisten. Die 1. Rate ist spätestens 3 Monate nach Beendigung des Vertrages zu zahlen. Der Restbetrag ist von diesem Tage an mit 4 v. H. zu verzinsen.

§ 15

Mehrheit von Bewerbern

(1) Die Bewerber übernehmen sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirken.

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

§ 16

Zustimmung der Ehegatten

Jeder Ehegatte genehmigt die von dem anderen Ehegatten abgegebenen Erklärungen und unterwirft sich der Zwangsvollstreckung in das seinen Rechten unterliegende Vermögen des anderen Ehegatten.

§ 17

Verwaltungsgebühr

Die Bewerber verpflichten sich, für die dem Träger nach diesem Vertrage obliegende Verwaltungstätigkeit bis zur endgültigen Übertragung eine Verwaltungsgebühr von DM¹⁰⁾ jährlich zu zahlen.

§ 18

Antrag auf Gebührenbefreiung

Die Parteien beantragen:

gemäß § 34 des Reichsheimstättengesetzes^{*)}

gemäß § 96 II. WoBauG v. 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523) i. Verb. mit der VO. v. 6. Oktober 1931 (RGBl. I S. 537, 551), Vierter Teil, Kap. II § 20 i. Verb. mit § 29 des Reichssiedlungsgesetzes^{**)}

gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau v. 30. Mai 1953 (BGBl. I S. 273)^{**})

Befreiung von Steuern, Abgaben und Gebühren¹¹⁾.

Soweit darüber hinaus Kosten entstehen, tragen sie die Bewerber.

Es wurde beantragt, diese Verhandlung für

..... mal und für

..... mal auszufertigen.

Das Protokoll wurde in Gegenwart des Richters — Notars —*) vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und von ihnen eigenhändig wie folgt unterschrieben:

(die Bewerber)

(der Träger)

(Richter/Notar)

¹⁰⁾ Die Höhe der Verwaltungsgebühr richtet sich nach § 20 BVO. v. 20. November 1950 (BGBl. S. 753) bzw. nach den an deren Stelle tretenden Bestimmungen.

¹¹⁾ Bei Beurkundung dieses Vertrages durch einen Notar gelten hinsichtl. der Gebührenbefreiung sodann die Vorschriften der VO. v. 15. 4. 1936 (RGBl. I S. 368), insbes. Art. I, Abs. 2 dieser VO.

Anlage IV z. RdErl. v. 25. 2. 1958 — III B 3/4.02/4.03 — 126/58

Die „Bestimmungen über die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbau im Kohlenbergbau — WFB 1957 — Berg —“ v. 31. 5. 1957 (MBI. NW. S. 1495) werden wie folgt geändert:

1. In Nr. 6 werden hinter den Worten „v. 19. 12. 1956 (MBI. NW. S. 2497)“ die Worte eingefügt „in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung (MBI. NW. 1958 S. 487/88)“.
2. In Nr. 13 Abs. 1 wird die Verweisung auf Nr. 67 WFB 1957 gestrichen.
3. Nr. 14 Abs. 3 wird gestrichen. Der bisherige Absatz 4 wird Abs. 3.
4. Nr. 15 Abs. 1 erhält folgenden Wortlaut:

„(1) Werden zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbau Mittel des Treuhandvermögens eingesetzt, so sind insoweit abweichend von Nr. 74 WFB 1957 darlehnsverwaltende Stellen:

a) im rheinischen Landesteil die Rheinische Girozentrale und Provinzialbank in Düsseldorf

als Bundestreuhandstelle für den Bergarbeiterwohnungsbau

b) im westfälisch-lippischen Landesteil die Landesbank für Westfalen (Girozentrale) in Münster

als Bundestreuhandstelle für den Bergarbeiterwohnungsbau“

5. In Nr. 17 Abs. 1 wird Satz 1 gestrichen. Der bisherige Satz 2 wird Satz 1. Die Verweisung auf Nr. 77 Abs. 1 Buchst. b) WFB 1957 im neuen Satz 1 dieses Abs. wird geändert in „Nr. 77 Abs. 2 Buchst. b) WFB 1957“.

6. In Nr. 21 Satz 2 werden hinter das Wort „finden“ eingefügt die Worte „— unbeschadet der Nr. 20 Buchst. a) —“.

7. Vordrucke und Vertragsmuster:

a) Die Muster des Antrages (Muster Anlage 1a bis 1f WFB 1957 — Berg —) sind in der Fassung der Anlage III unter Beachtung der gem. Anlage 1 WFB

1957 — Berg — vorgeschriebenen Änderungen zu verwenden.

b) Die Muster des Bewilligungsbescheides (Muster Anlage 2a bis 2e WFB 1957 — Berg —) sind in der Fassung der Anlage III unter Beachtung der gem. Muster 2 WFB 1957 — Berg — vorgeschriebenen Änderungen und Zusätze zu verwenden.

Hinsichtlich des Verteilers am Schluß der Bewilligungsbescheidmuster (Anlage III Ziff. VI Nr. 5) ist folgendes zu beachten:

Werden für ein Bauvorhaben Mittel des Treuhand-

vermögens bewilligt, so ist nur eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides nebst Darlehnsantrag der Wohnungsbauförderungsanstalt, die andere Ausfertigung nebst Anlagen jedoch der zuständigen Bundestreuhandstelle zu übersenden.

c) Die Muster des Darlehnsvertrages (Muster 3a bis 3d WFB 1957 — Berg —) sind in der Fassung der Ziff. XI der Anlage III nur zu verwenden, wenn für den Bergarbeiterwohnungsbau zweckgebundene Landesmittel bewilligt worden sind. Sind Mittel des Treuhandvermögens bewilligt worden, so ist Gläubiger die zuständige Bundestreuhandstelle.

Anlage V z. RdErl. v. 25. 2. 1958 —
III B 3/4.02/4.03 — 126:58

Vorschlagsliste

über zu fördernde Wohnheime in der kreisfreien Stadt/dem Landkreis
(zu Nr. 13 der Wohnheimbestimmungen 1957 in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung)

Lfd. Nr.	Heimart	Name u. Sitz des Bauherrn	Anschrift des Wohnheimes	Zahl der Heim- plätze ¹⁾	Gesamt- kosten	Beantragtes Landes- wohnungs- baudarlehn ²⁾ DM	Bemerkungen ³⁾
1	2	3	4	5	6	7	8

Anmerkungen:

- 1) ggf. einschl. der zahlenmäßig gesondert anzugebenden Personalplätze.
- 2) ggf. einschl. der für Wohnungen im Wohnheim beantragten Landesdarlehen.
- 3) ggf. Angabe über die Zugehörigkeit des Bauherrn zu einem Spaltenverband der freien Wohlfahrtspflege bzw. Kennzeichnung als kommunal oder privat; ferner sind hier die Gründe für die Dringlichkeit des Bauvorhabens stichwortartig anzugeben.

Anlage VI z. RdErl. v. 25. 2. 1958 —
III B 3 — 4.02/4.03 — 126:58

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

vom 7. 8. 1957 (MBI. NW. S. 1781) in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung

Inhaltsübersicht

Seite

A. Allgemeine Grundsätze

1. Zweck der Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete 559
2. Förderungsmaßnahmen 559
3. Begriffsbestimmungen 560
4. Förderungsberechtigter Personenkreis 561

B. Förderungsgrundsätze

I. Gewährung nachstelliger Darlehen

5. Anwendung der WFB 1957 561
6. Einsatz der Mittel 561
7. Voraussetzungen für die Gewährung von nachstelligen Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln für Familienheime und Eigentumswohnungen 562
8. Zulässige Miete und Belastung 562
9. Höhe des der nachstelligen Finanzierung dienenden Darlehens 562

	Seite
10. Förderung von Bauherrenwohnungen	563
11. Darlehnsbedingungen	563
12. Vorzeitige Rückzahlung des Darlehens	564
II. Gewährung persönlicher Darlehen	
13. Gewährung persönlicher Darlehen	565
14. Darlehnsbedingungen	565
C. Bewilligungsverfahren	
15. Antragstellung und Verfahren bei Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen für Bedienstete der Gruppen I und II und bei der Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen für Bedienstete der Gruppe II	565
16. Antragstellung und Verfahren bei Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen für Bedienstete der Gruppe I	566
17. Antragstellung und Verfahren bei persönlichen Darlehen	567
18. Aufgaben der Wohnungsfürsorgebehörden und der Wohnungsbauförderungsanstalt	567
19. Rangverhältnis	568
D. Wohnungsw verwaltung	
20. Nutzung der Landesbedienstetenwohnungen	568
21. Grundsätze für die Vergabe der Wohnungen	568
22. Vergabeverfahren	569
23. Abschluß des Miet-/Nutzungsvertrages	570
24. Kündigung auf Verlangen der Wohnungsfürsorgebehörde	570
25. Anzeigepflicht der Beschäftigungsbehörde und der Mieter	570
E. Übergangs- und Schlußbestimmungen	
26. Ausnahmegenehmigungen	571
27. Vordrucke	571
28. Anwendung dieser Bestimmungen	571
29. Anwendung bisheriger Bestimmungen	572
Anmerkung: Die Änderungen zum 1. 4. 1958 sind durch besonderen Druck (Fett-druck) hervorgehoben.	
A. Allgemeine Grundsätze	
1. Zweck der Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete	
(1) Durch die Förderung der Schaffung von Wohnraum soll Bediensteten des Landes, deren Beschäftigung im Landesdienst auf die Dauer erwartet werden kann, die Beschaffung familiengerechten Wohnraums am Beschäftigungsstandort oder in zumutbarer Entfernung von diesem erleichtert werden.	
(2) Bei der Zuteilung von Miet- oder Genossenschaftswohnungen sind die Vergabegrundsätze der Nr. 21 zu beachten. Familienheime oder Eigentumswohnungen können jedoch auch für Antragsteller oder Bewerber gefördert werden, bei denen die Voraussetzungen der Nr. 21 Abs. 1 und 2 nicht vorliegen, insbesondere, wenn sie eine Wohnung freimachen, die einem wohnungssuchenden Landesbediensteten zur Verfügung gestellt wird.	
(3) Dienstwohnungen dürfen nicht mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG oder mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert werden.	
2. Förderungsmaßnahmen	
Der Landesbedienstetenwohnungsbau wird gefördert	
a) durch Gewährung nachstelliger Darlehen und Zuschüsse zur Neuschaffung von Wohnraum (§ 2 Abs. 1 II. WoBauG, Nrn. 1 und 2 WFB 1957) an Bauherren aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG und aus Wohnungsfür-	
	sorgemitteln oder ausschließlich aus Wohnungs-fürsorgemitteln im Sinne des § 6 Abs. 2 Buchst. c II. WoBauG (Nrn. 5 bis 12),
	b) durch Gewährung persönlicher Darlehen an Landesbedienstete (Nrn. 13 und 14).
3. Begriffsbestimmungen	
(1) „Bewilligungsbehörden“ im Sinne dieser Bestimmungen sind die in Nr. 68 WFB 1957 bezeichneten Stellen.	
(2) „Wohnungsfürsorgebehörden“ im Sinne dieser Bestimmungen sind die in Nr. 18 Abs. 2 bezeichneten Stellen.	
(3) „Wohnungsfürsorgemittel“ im Sinne dieser Bestimmungen sind die im Landeshaushalt mit der Zweckbestimmung „zur Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete“ gesondert ausgewiesenen Mittel. Sie sind keine öffentlichen Mittel im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (§ 6 Abs. 2 Buchst. c II. WoBauG). Die ausschließlich damit geförderten Wohnungen unterliegen daher nicht den Vorschriften über den „öffentlichen geförderten sozialen Wohnungsbau“ (vgl. Teil III des II. WoBauG) und über die Wohnraumbewirtschaftung (vgl. § 3 WBewG).	
(4) „Allgemeine öffentliche Mittel“ im Sinne dieser Bestimmungen sind die den Bewilligungsbehörden zur Förderung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau bereitgestellten Mittel.	

(5) „Zugewiesene öffentliche Mittel“ im Sinne dieser Bestimmungen sind die bei **der Wohnungsbauförderungsanstalt** zum Einsatz nach diesen Bestimmungen gem. § 30 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG zweckgebunden bereitgestellten öffentlichen Mittel.

4. Förderungsberechtigter Personenkreis

(1) Landesbedienstete im Sinne dieser Bestimmungen sind

- a) öffentliche Bedienstete, deren alleiniger Dienstherr das Land Nordrhein-Westfalen ist,
- b) Lehrkräfte und sonstige Bedienstete an öffentlichen Volks-, Hilfs- und Realschulen.

(2) Zum förderungsberechtigten Personenkreis zählen auch Bedienstete solcher öffentlicher Dienstherren, mit denen das Land Nordrhein-Westfalen eine Gegenseitigkeitsvereinbarung über die Nutzung der für öffentliche Bedienstete zweckgebundenen Wohnungen abgeschlossen hat, im Rahmen der Bestimmungen der Gegenseitigkeitsvereinbarung.

(3) Beamte im Ruhestand dürfen — unbeschadet der Nr. 20 Abs. 1 — in die Wohnungsfürsorge nur einzbezogen werden, wenn durch ihre anderweitige Unterbringung eine Wohnung frei wird, die einem Landesbediensteten zur Verfügung steht und an deren Besetzung mit einem Landesbediensteten ein dienstliches Interesse besteht. Satz 1 gilt entsprechend für Angestellte und Arbeiter.

(4) Entsprechend der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Landesbediensteten sind folgende Gruppen zu unterscheiden:

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

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

B. Förderungsgrundsätze

I. Gewährung nachstelliger Darlehen

5. Anwendung der WFB 1957

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

(2) Wenn bei der Förderung von Wohnraum ausschließlich Wohnungsfürsorgemittel eingesetzt werden, sind die Bestimmungen der WFB 1957 — mit Ausnahme der Nrn. 3, 6, 12, 14, 15, 16, 40 Abs. 1, 2 und 4, 41 Abs. 4, 45 bis 51, 54, 63 und 83 bis 86 WFB 1957 — sinngemäß anzuwenden, soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist. Bei Wohnraum, der nach Satz 1 gefördert wird, darf die Wohnfläche jedoch die für den steuerbegünstigten Wohnungsbau bestimmten Grenzen (§ 82 II. WoBauG) nicht übersteigen.

6. Einsatz der Mittel

(1) Für die Förderung von Wohnraum für Bedienstete der Gruppe I sind einzusetzen:

a) zur Errichtung von Familienheimen und Eigentumswohnungen

allgemeine öffentliche Mittel (soweit zulässig auch Familienzusatzdarlehen, Eigenkapitalbeihilfen und Zuschüsse) und Wohnungsfürsorgemittel,

b) zur Errichtung von Miet- und Genossenschaftswohnungen

zugewiesene öffentliche Mittel und Wohnungsfürsorgemittel.

(2) Für die Förderung von Wohnraum für Bedienstete der Gruppe II sind ausschließlich Wohnungsfürsorgemittel einzusetzen.

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

(1) Für die Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen kann ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln gewährt werden, wenn

- a) der Antragsteller (Bewerber) mindestens 10 Jahre im öffentlichen Dienst (einschließlich Wehrdienst), davon mindestens drei Jahre im Dienst des Landes Nordrhein-Westfalen, tätig war und
- b) die Beschäftigungsbehörde — bei Anträgen von Behördenleitern oder deren Stellvertretern die Aufsichtsbehörde — bescheinigt, daß der Antragsteller (Bewerber) mindestens 10 Jahre im öffentlichen Dienst (einschließlich Wehrdienst), davon mindestens drei Jahre im Dienst des Landes, tätig war, daß dienstliche Interessen der Förderung nicht entgegenstehen und daß ein dienstliches Interesse am Verbleib des Bediensteten am Dienstort besteht, sowie eine Stellungnahme zu der Frage abgibt, ob auch nach den persönlichen Verhältnissen des Antragstellers zu erwarten ist, daß er endgültig am Dienstort verbleiben wird,
- c) der Antragsteller verheiratet ist oder auf Grund der besoldungs- oder tarifrechtlichen Vorschriften den vollen Wohnungsgeldzuschuß für Verheiratete erhält,
- d) bei Anträgen von Bediensteten der Gruppe II ferner — unbeschadet der Nr. 32 WFB 1957 — eine echte Eigenleistung in Höhe von mindestens 5 v. H. der Gesamtkosten erbracht wird.

(2) Die Wohnungsfürsorgebehörde kann im Einvernehmen mit der Beschäftigungsbehörde Ausnahmen von Absatz 1 Buchst. a) bis zu fünf bzw. zwei Jahren zulassen.

(3) Bei der Förderung von Familienheimen oder Eigentumswohnungen sind Familien mit Kindern bevorzugt zu berücksichtigen.

8. Zulässige Miete und Belastung

(1) Bei Förderung von Wohnraum für Bedienstete der Gruppe I gilt Nr. 16 WFB 1957 mit der Maßgabe, daß Bauvorhaben auch gefördert werden dürfen, wenn die Durchschnittsmiete oder Belastung — **unbeschadet der Nr. 16 Abs. 4 bis 6 WFB 1957** — die in Nr. 16 Abs. 2 WFB 1957 bezeichneten Sätze in der Regel um nicht mehr als 15 v. H. überschreitet, sofern

a) der Wohnwert der höheren Miete oder Belastung entspricht und

b) die Wohnungen für solche Bedienstete der Gruppe I bestimmt sind, deren Wohnungsgeld nach Tarifklasse III berechnet wird.

(2) Für Bedienstete der Gruppe II sollen in der Regel nur Bauvorhaben gefördert werden, bei denen die Durchschnittsmiete oder Belastung nicht unter 1.60 DM je qm Wohnfläche liegt. Ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln darf nur gewährt werden, wenn der Bauherr sich verpflichtet, höchstens die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) zu vereinbaren und sich damit einverstanden erklärt, daß die Einzelmieten entsprechend § 72 II. WoBauG auf der Grundlage der von **der Wohnungsbauförderungsanstalt** nach Maßgabe der Nr. 17 WFB 1957 genehmigten Durchschnittsmieten errechnet werden.

9. Höhe des der nachstelligen Finanzierung dienenden Darlehens

(1) Bei Förderung von Wohnraum für Bedienstete der Gruppe I kann gewährt werden

a) für Familienheime und Eigentumswohnungen ein Darlehen aus allgemeinen öffentlichen Mitteln bis zu der gemäß Nr. 39 WFB 1957 zulässigen Höhe und ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 70,— DM je qm Wohnfläche,

b) für Miet- und Genossenschaftswohnungen ein Darlehen aus zugewiesenen öffentlichen Mitteln bis zu der gemäß Nr. 39 WFB 1957 zulässigen Höhe und ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 20 v. H. der Gesamtkosten.

(2) Bei Förderung von Wohnraum für Bedienstete der Gruppe II kann gewährt werden

a) für Familienheime und Eigentumswohnungen ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 15 000,— DM. Zusätzlich kann ein Betrag von je 1500,— DM für das dritte und jedes weitere Kind — bei Schwerbeschädigten und Kriegerwitwen für das zweite und jedes weitere Kind — gewährt werden, wenn die in Nr. 40 Abs. 3 WFB 1957 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen. Das Darlehen darf jedoch 85 v. H. des gem. Absatz 1 Buchst. a) zulässigen Gesamtbetrages nicht übersteigen,

b) für Einlieger- oder zweite Wohnungen in Familienheimen ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe des gem. Absatz 1 Buchst. a) zulässigen Gesamtbetrages, wenn die Wohnung für einen Bediensteten der Gruppe I bestimmt ist, oder bis zu 85 v. H. dieses Betrages, wenn die Wohnung für einen Bediensteten der Gruppe II bestimmt ist,

c) für Miet- oder Genossenschaftswohnungen ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 85 v. H. des gem. Absatz 1 Buchst. b) zulässigen Gesamtbetrages.

10. Förderung von Bauherrenwohnungen

(1) Gehört ein Bauherr, der Mietwohnungen für Landesbedienstete errichtet und eine Wohnung in seinem Bauvorhaben für sich beansprucht, nicht zu dem in Nr. 4 bezeichneten Personenkreis, so soll die von ihm beanspruchte Wohnung grundsätzlich aus allgemeinen öffentlichen Mitteln gefördert werden, wenn dies gemäß den WFB 1957 (vgl. insbesondere auch Nr. 3 WFB 1957) zulässig ist. Die Förderung der Bauherrenwohnung kann aus zugewiesenen öffentlichen Mitteln erfolgen, wenn die Gewährung eines Darlehens aus allgemeinen öffentlichen Mitteln in angemessener Zeit nicht zu erreichen ist. Wohnungsfürsorgemittel dürfen für eine solche Wohnung nur eingesetzt werden, wenn

a) der Einsatz öffentlicher Mittel nicht zulässig ist, weil die Voraussetzungen der Nr. 3 WFB 1957 nicht erfüllt sind,

b) neben der für den Bauherrn bestimmten Wohnung mindestens drei Wohnungen für Landesbedienstete errichtet werden und

c) ein anderer Bauherr nicht zu finden ist, der in absehbarer Zeit ein Bauvorhaben durchführen will, das für den vorgesehenen Personenkreis geeignet ist.

(2) Das für eine Bauherrenwohnung gewährte Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln darf den gem. Nr. 39 WFB 1957 zulässigen Betrag nicht übersteigen.

11. Darlehensbedingungen

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

a) Der Bauherr hat sich zu verpflichten, mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte Wohnungen nur Personen zu überlassen, die zu dem in Nr. 4 bezeichneten Personenkreis gehören, mit der Maßgabe, daß die Wohnungsfürsorgebehörde auf die Dauer von 20 Jahren seit dem Tage der Eintragung der zur Sicherung dieses Besetzungsrechts zu bestellenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes das Recht hat, die Personen zu bestimmen, denen die Wohnungen zu überlassen sind.

b) Abweichend von Nr. 41 Abs. 1 WFB 1957 ist das der nachstelligen Finanzierung von Familienheimen dienende Wohnungsfürsorgedarlehen mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen. Die zu vereinbarten Zinsen werden aber in entsprechender An-

wendung der Nr. 41 Abs. 2 WFB 1957 in den ersten 30 Jahren der Laufzeit des Darlehens nicht erhoben, sofern nicht die Nichterhebung der Zinsen gem. Nr. 41 Abs. 2 Satz 2 WFB 1957 oder gemäß nachfolgendem Buchst. c) vor Ablauf dieser Frist widerrufen wird.

c) Die Nichterhebung der zu vereinbarenden Zinsen (Nr. 41 Abs. 2 WFB 1957) kann — ggf. für einen Teilbetrag des Darlehens — auch widerrufen werden, wenn und solange eine Wohnung während dieser Frist von Personen bewohnt wird, die nicht zu dem in Nr. 4 bezeichneten Personenkreis gehören oder aus ihm ausgeschieden sind, ohne daß die Voraussetzungen der Nr. 20 Abs. 1 Satz 2 oder 3 vorliegen.

d) Bei Familienheimen und Eigentumswohnungen kann das Darlehen zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden — bei Familienheimen mit Einlieger- oder zweiter Wohnung ggf. nur der auf eine der geförderten Wohnungen entfallende Teilbetrag des Darlehens —, wenn der Bedienstete

aa) aus dem Landesdienst ausscheidet. Als Ausscheiden gilt nicht das Ausscheiden von Beamten aus dem Landesdienst wegen Eintritts in den Ruhestand. Entsprechendes gilt bei Angestellten oder Arbeitern;

bb) stirbt und weder Ehefrau noch Verwandte in gerader Linie vorhanden sind.

12. Vorzeitige Rückzahlung des Darlehens

(1) Sind bei einem mit öffentlichen Mitteln und mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Bauvorhaben die gewährten Darlehen vor oder nach Bezugsfertigstellung aller geförderten Wohnungen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig in voller Höhe zurückgezahlt worden, so hat die **Wohnungsbauförderungsanstalt im Einvernehmen mit der Wohnungsfürsorgebehörde** auf Antrag die Zweckbindung der Wohnungen für Landesbedienstete aufzuheben, auf das Besetzungsrecht zu verzichten und die Lösungsbewilligung für die zur Sicherung des Besetzungsrechtes bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu erteilen, wenn die gemäß Nr. 84 WFB 1957 zuständige Stelle die Wohnungen von den für öffentlich geförderten Wohnungen bestehenden Bindungen gemäß Nrn. 83 bis 86 WFB 1957 freigestellt hat. Bei Familienheimen ist — insoweit abweichend von Satz 1 — die Zweckbindung für eine der geförderten Wohnungen aufzuheben und für diese Wohnung auf das Besetzungsrecht zu verzichten, wenn der auf diese eine der geförderten Wohnungen entfallende Teilbetrag des Darlehens aus öffentlichen Mitteln und aus Wohnungsfürsorgemitteln vorzeitig zurückgezahlt worden ist.

(2) Ist bei einem ausschließlich mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Bauvorhaben das gewährte Darlehen vor oder nach Bezugsfertigstellung aller geförderten Wohnungen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig in voller Höhe zurückgezahlt worden, so gilt Absatz 1 entsprechend. Der Bauherr hat sich im Darlehensvertrag zu verpflichten, bei vor der Auflösung begründeten Miet- oder Nutzungsverhältnissen keine höhere Miete als die im Mietvertrag vereinbarte tatsächlich zu zahlende Miete zu erheben, so lange der Mieter zu dem in Nr. 4 bezeichneten Personenkreis gehört.

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

(4) **Nr. 87 WFB 1957 ist auf Darlehen, die aus Wohnungsfürsorgemitteln gewährt worden sind, unter Beachtung der Bestimmungen des RdErl. v. 25. 2. 1958 — betr.: Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier: Ablösung von Wohnungsfürsorgedarlehen (MBI. NW. S. 574) entsprechend anzuwenden.**

II. Gewährung persönlicher Darlehen

13. Gewährung persönlicher Darlehen

(1) Landesbediensteten kann ein persönliches Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 7000,— DM gewährt werden

a) zur Erlangung angemessenen Wohnraums an Stelle der Förderung des Wohnraumes durch ein nachstelliges Darlehen aus zugewiesenen öffentlichen Mitteln und/oder aus Wohnungsfürsorgemitteln, und zwar auch dann, wenn der Wohnraum nicht neu geschaffen wird,

b) zur Einzahlung auf einen Bausparvertrag, sofern dieser zur Finanzierung von angemessenem Wohnraum für den Darlehnsnehmer verwendet werden soll, durch die Einzahlung des persönlichen Darlehens zuteilungsreif wird und die Bausparkasse sich verpflichtet, unverzüglich — spätestens innerhalb von 6 Monaten — die Bausparsumme oder einen entsprechenden Zwischenkredit zuzuteilen. Bei Gewährung eines nachstelligen Darlehens aus zugewiesenen öffentlichen Mitteln und/oder aus Wohnungsfürsorgemitteln für den mit Hilfe des Bausparvertrages zu schaffenden Wohnraum ist der als persönliches Darlehen gewährte Betrag auf das nachstellige Darlehen anzurechnen.

(2) Die Bestimmungen der WFB 1957 sind nicht anzuwenden.

14. Darlehensbedingungen

(1) Das persönliche Darlehen ist unverzinslich und innerhalb von 5 Jahren, beginnend am 1. Januar des auf die Auszahlung folgenden Kalenderjahres, in gleichbleibenden monatlichen Raten zu tilgen. Die Tilgungsfrist kann auf Antrag bis zu einer Dauer von 10 Jahren verlängert werden, wenn die Tilgung gemäß Satz 1 eine unzumutbare Belastung ergeben würde.

(2) Das Darlehen kann nur aus den Gründen des Darlehensvertrages gekündigt werden. Bei schuldenhaften Verstößen gegen die Bestimmungen des Darlehensvertrages sowie bei Ausscheiden aus dem Landesdienst, soweit dieses nicht aus den in Nr. 20 Abs. 1 Satz 2 oder 3 bezeichneten Gründen erfolgt, können unbeschadet des Rechts zur fristlosen Kündigung Zinsen bis zur Höhe von 8 v. H. des jeweiligen Restbetrages gefordert werden.

C. Bewilligungsverfahren

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

(1) Abweichend von Nr. 66 WFB 1957 sind Anträge auf Bewilligung von Darlehen für Miet- oder Genossenschaftswohnungen für Bedienstete der Gruppen I und II und Anträge auf Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen für Bedienstete der Gruppe II unter Verwendung des vorgeschriebenen Vordrucks bei der zuständigen Wohnungsfürsorgebehörde (Nr. 18) einzureichen. Beizufügen ist eine Erklärung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde darüber, ob grundsätzliche Bedenken gegen das Bauvorhaben bestehen und welche Änderungen und Ergänzungen in bauaufsichtlicher Hinsicht für erforderlich gehalten werden.

(2) Soll die Bauherrenwohnung aus allgemeinen öffentlichen Mitteln gefördert werden, so ist bei Vorlage des Antrages eine Erklärung der zuständigen Bewilligungsbehörde beizufügen, daß das Darlehen aus allgemeinen öffentlichen Mitteln für diese Wohnung nach Bewilligung des Darlehens aus zugewiesenen öffentlichen Mitteln und/oder aus Wohnungsfürsorgemitteln in der vorgesehenen Höhe gewährt wird. Entsprechend ist zu verfahren, wenn in einem Bauvorhaben neben Landesbedienstetenwohnungen

auch sonstige öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des § 5 Abs. 1 II. WoBauG errichtet werden sollen.

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

(4) Die Wohnungsfürsorgebehörden haben die Anträge entsprechend Abs. 3 sowie Nr. 67 WFB 1957 vorzuprüfen und sie nach Abschluß der Vorprüfung mit ihrer Stellungnahme der Wohnungsbauförderungsanstalt zur abschließenden Entscheidung vorzulegen. Nach Erteilung des Bewilligungsbescheides hat die Wohnungsbauförderungsanstalt der Wohnungsfürsorgebehörde zu übersenden:

- a) eine Abschrift des Bewilligungsbescheides,
- b) eine Ausfertigung des geprüften Antrages,
- c) einen Satz Bauzeichnungen, gegebenenfalls einschließlich Lageplan,
- d) Abschrift der Wohnflächen- und Raummeterberechnung und der Baubeschreibung.

Sie hat die Wohnungsfürsorgebehörde unverzüglich von der Einreichung des Rohbauabnahmescheines für ein Bauvorhaben sowie ggf. über die Erteilung eines Änderungsbescheides zu unterrichten. Zu gegebener Zeit übersendet die Wohnungsbauförderungsanstalt der Wohnungsfürsorgebehörde — unbeschadet des vorstehenden Absatzes 3 — eine Abschrift der anerkannten Schlüsselebene — (Muster Anlage 8b WFB 1957).

(5) Darlehensanträge für Bauvorhaben, deren Förderung von den Wohnungsfürsorgebehörden nach dem Ergebnis der Vorprüfung nicht befürwortet wird, sind der Wohnungsbauförderungsanstalt nicht zur Entscheidung vorzulegen. In diesem Fall haben die Wohnungsfürsorgebehörden selbst einen die Förderung ablehnenden Bescheid gemäß Nr. 69 Abs. 7 WFB 1957 zu erteilen.

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

(1) Anträge auf Gewährung von Darlehen zur Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen für Bedienstete der Gruppe I sind gem. Nr. 66 ff. WFB 1957 bei der zuständigen Bewilligungsbehörde einzureichen.

(2) Wird neben einem Darlehen aus allgemeinen öffentlichen Mitteln auch ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln beantragt, hat die zuständige Bewilligungsbehörde der zuständigen Wohnungsfürsorgebehörde eine Ausfertigung des Antrages ohne Anlagen zu übersenden. Die Wohnungsfürsorgebehörde erteilt dem Antragsteller und der Bewilligungsbehörde nach Herbeiführung der Stellungnahme der Beschäftigungsbehörde gem. Nr. 7 einen befristeten Vorbescheid, wenn ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln gewährt werden soll. Eine Abschrift des Vorbescheides ist unter Beifügung des bei der Wohnungsfürsorgebehörde entstandenen Vorgangs der Wohnungsbauförderungsanstalt zu übersenden.

(3) Ist ein Vorbescheid über die Gewährung eines Darlehens aus Wohnungsfürsorgemitteln erteilt, so stellt die Wohnungsbauförderungsanstalt ihrerseits unverzüglich nach Eingang des Bewilligungsbescheides über die allgemeinen öffentlichen Mittel einen Bewilligungsbescheid über die Wohnungsfürsorgemittel aus und übersendet eine Ausfertigung dieses Bescheides der Bewilligungsbehörde und der Wohnungsfürsorgebehörde, sofern der Bewilligungsbescheid über die allgemeinen öffentlichen Mittel von ihr nicht beanstandet worden ist oder wird.

(4) Das Wohnungsfürsorgedarlehen ist abweichend von Nr. 18 Abs. 3 Buchst. b) an den Bauherrn (Betreuer) in einer Summe auszuzahlen, wenn die Voraussetzungen der Nr. 77 Abs. 2 Buchst. b) WFB 1957

nachgewiesen sind. Ist eine Einlieger-/zweite Wohnung gefördert und gemäß Nr. 11 Buchst. a) für Landesbedienstete zweckgebunden, so hat die Wohnungsbauförderungsanstalt die Wohnungsfürsorgebehörde unverzüglich zu unterrichten, wenn der Rohbauabnahmeschein eingereicht worden ist.

(5) Die Schlußabrechnungsanzeige ist lediglich der Bewilligungsbehörde vorzulegen.

17. Antragstellung und Verfahren bei persönlichen Darlehen

(1) Anträge auf Gewährung eines persönlichen Darlehens sind unter Verwendung des vorgeschriebenen Vordrucks nebst den darin aufgeführten Anlagen mit einer Stellungnahme der Beschäftigungsbehörde über die Voraussetzungen der Nr. 1 der Wohnungsfürsorgebehörde einzureichen. In dieser Stellungnahme sind die der Beschäftigungsbehörde bekannten Tatsachen, die gegen die Gewährung eines Darlehens sprechen, mitzuteilen.

(2) Hält die Wohnungsfürsorgebehörde die Gewährung eines persönlichen Darlehens für gerechtfertigt, so übersendet sie den Antrag nebst allen Unterlagen unter Beifügung des vom Antragsteller unterschriebenen Darlehsvertrages nach vorgeschriebenem Muster in dreifacher Ausfertigung der Wohnungsbauförderungsanstalt. Diese entscheidet über den Antrag, falls sie ihm stattgehen will, an Stelle der Ausstellung eines förmlichen Bewilligungsbescheides durch Abschluß des Darlehsvertrages nach vorgeschriebenem Muster.

(3) Das Darlehen ist an den Antragsteller grundsätzlich nach Bezug des geförderten Wohnraumes auszuzahlen. Eine frühere Auszahlung ist zulässig, wenn sie notwendig erscheint und eine zweckentsprechende Verwendung des Darlehens erwartet werden kann.

(4) Nach Auszahlung des Darlehens übersendet die Wohnungsbauförderungsanstalt unter Benachrichtigung der Beschäftigungsbehörde der lohn- oder gehaltszahlenden Stelle eine Ausfertigung des Darlehsvertrages mit dem Ersuchen, die Tilgungsrate an sie abzuführen.

(5) Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat die zweckentsprechende Verwendung des Darlehens ggf. im Benehmen mit der Beschäftigungsbehörde zu überwachen.

18. Aufgaben der Wohnungsfürsorgebehörden und der Wohnungsbauförderungsanstalt

(1) Die Wohnungsfürsorgebehörden haben die Aufgaben

a) das Bauprogramm für ihren Bezirk festzulegen und die Anträge auf Bewilligung von Landesmitteln zur Finanzierung von Wohnraum nach diesen Bestimmungen entgegenzunehmen, soweit nicht die Zuständigkeit der Bewilligungsbehörden gegeben ist (vgl. Nrn. 6, 9, 10 und 16),

b) die Anträge entsprechend Nr. 15 Abs. 4 vorzuprüfen,

c) die Nutzung der Landesbedienstetenwohnungen zu überwachen und das Besetzungsrecht auszuüben.

(2) Wohnungsfürsorgebehörden sind

a) die Oberfinanzdirektionen für die Angehörigen der Finanzverwaltung,

b) die Außenstelle des Ministers für Wiederaufbau in Essen für die übrigen Landesbediensteten im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk mit Ausnahme der Lehrkräfte und sonstigen Bediensteten an öffentlichen Volks-, Hilfs- und Realschulen sowie der Polizeibediensteten,

c) die Regierungspräsidenten für die übrigen Landesbediensteten ihres Bezirks, im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk auch für Lehrkräfte und sonstige Bedienstete an öffentlichen Volks-, Hilfs- und Realschulen sowie für die Polizeibediensteten.

(3) Die Wohnungsbauförderungsanstalt hat die Aufgaben

a) nach näherer Maßgabe der Nrn. 69 bis 71 und 73 WFB 1957 Darlehen zur Förderung des Landesbedienstetenwohnungsbau zu bewilligen, soweit nicht die Zuständigkeit der Bewilligungsbehörden gegeben ist (vgl. Nrn. 6, 9, 10 und 16),

b) nach näherer Maßgabe der Nrn. 74 bis 79 WFB 1957 und dieser Bestimmungen, die von ihr bewilligten Darlehen — unbeschadet der Nrn. 16 Abs. 4 und 17 Abs. 3 — auszuzahlen und zu verwalten.

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

19. Rangverhältnis

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

D. Wohnungsverwaltung

20. Nutzung der Landesbedienstetenwohnungen

(1) Wohnungen, die nach diesen Bestimmungen gefördert worden sind, dürfen grundsätzlich nur von Landesbediensteten (Nr. 4) und den zu ihrer Haushaltsgemeinschaft gehörenden Personen genutzt werden. Sie sind Beamten zu belassen, die wegen Eintritts in den Ruhestand (vgl. § 49 LBG) aus dem Landesdienst ausgeschieden sind, und Hinterbliebenen von Beamten, solange einer der hinterbliebenen Personen vom Land Versorgungsbezüge bezieht. Satz 2 gilt entsprechend für Angestellte und Arbeiter und für Hinterbliebene solcher Angestellten und Arbeiter, die im Landesdienst tätig waren.

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

(3) Die Wohnungsfürsorgebehörde hat die vertragsgemäße Nutzung der Wohnungen zu überwachen. Sie hat die Wohnungsbauförderungsanstalt darauf hinzuweisen, wenn aus dem Darlehsvertrag Rechte gelten zu machen sind, insbesondere Forderung von Zinsen gem. Nr. 11 Buchst. c). Die Wohnungsbauförderungsanstalt soll die Entscheidung bezüglich der Erhebung von Zinsen gem. Nr. 11 Buchst. c) und bezüglich der Kündigung des Darlehens gem. Nr. 11 Buchst. d) nur im Einvernehmen mit der Wohnungsfürsorgebehörde treffen.

21. Grundsätze für die Vergabe der Wohnungen

(1) Bedienstete, die nicht am Beschäftigungsstandort oder in zumutbarer Entfernung von diesem wohnen oder die unzureichend untergebracht sind, sind auf Antrag bei der Vergabe von Wohnraum in Miet- oder Gewerbeschafftswohnungen entsprechend den dienstlichen Erfordernissen und der sozialen Dringlichkeit unter Beachtung etwaiger Auflagen bei Bereitstellung der Mittel zu berücksichtigen.

(2) Bei der Vergabe sind in erster Linie zu berücksichtigen Bedienstete, die

- Trennungsentschädigung oder Beschäftigungsvergütung beziehen,
- keine eigene Wohnung am Beschäftigungsstandort oder in zumutbarer Entfernung von diesem besitzen,
- in Notwohnungen wohnen,
- in überbelegten Wohnungen wohnen,
- von ihrer Familie getrennt leben.

(3) Bei der Vergabe von Wohnraum, der neben Wohnungsfürsorgemitteln auch mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist, sind die Vorschriften über die Wohnraumbewirtschaftung und die hierzu erlassenen Rechtsvorschriften und Verwaltungsanordnungen zu beachten, welche für die Wohnungsbehörden, die für die Zuteilung dieser Wohnungen zuständig sind (§§ 14 und 18 Abs. 2 WBewG), gelten (vgl. insbesondere §§ 76, 78, 79, 80 und 81 II. WoBauG, §§ 10 Abs. 2, 14 Abs. 2 Satz 2 WBewG, §§ 6 und 8 LWG sowie die „Bestimmungen über die Zuteilung von öffentlich geförderten Wohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen — Wohnraumzuteilungsbestimmungen [WZB]“ v. 25. 11. 1957 — MBl. NW. S. 2925). Der Bauherr hat sich im Darlehnsvvertrag zu verpflichten, bei der zuständigen Wohnungsbehörde die Benutzungsgenehmigung nur für Personen zu beantragen, an die der Wohnraum durch die Wohnungsfürsorgebehörde vergeben worden ist. Er kann die Wohnungsfürsorgebehörde oder die Beschäftigungsbehörde bevollmächtigen, für ihn die Benutzungsgenehmigung bei der Wohnungsbehörde für die Personen zu beantragen, an die die geförderten Wohnungen von der Wohnungsfürsorgebehörde vergeben sind oder vergeben werden.

(4) Bei der Vergabe von Wohnungen, die ausschließlich mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind, sind die in Absatz 3 bezeichneten für bewirtschafteten Wohnraum geltenden Zuteilungsmaßstäbe sinngemäß zu beachten. An Bedienstete der Gruppe II kann daher Wohnraum mit einer Wohnfläche bis zu den für den steuerbegünstigten Wohnungsbau bestimmten Grenzen (§ 82 II. WoBauG; vgl. RdErl. v. 27. 9. 1956 — MBl. NW. S. 2069 — u. v. 7. 1. 1958 — MBl. NW. S. 80 — betr.: Steuerbegünstigter Wohnungsbau; hier: Regelung des Anerkennungs- und Bescheinigungsverfahrens) vergeben werden.

22. Vergabeverfahren

(1) Die Wohnungsfürsorgebehörde benennt während der Dauer des Besetzungsrechts im Benehmen mit der Beschäftigungsbehörde bei jeder Besetzung von Miet- oder Genossenschaftswohnungen sowie bei der Besetzung von Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen, die zum Zwecke der Übertragung auf nicht von vornherein bestimmte Bewerber errichtet werden, dem Bauherrn den künftigen Bewohner; sie ist an den Vorschlag der Beschäftigungsbehörde nicht gebunden. Die Beschäftigungsbehörde soll dem Bediensteten vor Einreichung des Vorschlags Gelegenheit zur Äußerung geben.

(2) Für Einlieger- oder zweite Wohnungen in Familienheimen gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, daß dem Eigentümer (Bewerber) ein Vorschlagsrecht aus dem Kreis der Wohnungssuchenden Landesbediensteten zusteht. Das Vorschlagsrecht erlischt, wenn der Berechtigte es nicht bis spätestens 10 Wochen vor dem voraussichtlichen Bezugstermin ausgeübt hat. Satz 1 und 2 gelten entsprechend, wenn die Hauptwohnung in einem Familienheim oder eine Eigentumswohnung vermietet oder sonst zur Nutzung überlassen werden soll.

(3) Hat der Bauherr der Wohnungsfürsorgebehörde das Freiwerden einer Wohnung fristgemäß (Nr. 20 Abs. 2) angezeigt, diese aber einen Bewohner nicht bis spätestens 2 Wochen vor Ablauf des Mietverhältnisses benannt, so kann der Bauherr für diesen Fall die Wohnung ohne Rücksicht auf das Besetzungsrecht des Landes an Personen, die zu dem in Nr. 4

bezeichneten Personenkreis gehören, zu Wohnzwecken vermieten.

(4) Die Benennung des Bewohners erfolgt durch besonderen Bescheid an den Bauherrn und den als Bewohner vorgesehenen Landesbediensteten unter Benachrichtigung der Beschäftigungsbehörde.

Der Benennungsbescheid muß folgende Angaben und Auflagen enthalten:

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

23. Abschluß des Miet-/Nutzungsvertrages

(1) Der Bauherr ist im Darlehnsvvertrag zu verpflichten, den Miet- oder Nutzungsvertrag nach dem vorgeschriebenen Muster abzuschließen. Die Mietparteien sind zu verpflichten, den abgeschlossenen Vertrag spätestens 6 Wochen nach Bezug der Wohnung der Wohnungsfürsorgebehörde zur Kenntnis vorzulegen.

(2) Der Bauherr ist zu verpflichten, den Miet- oder Nutzungsvertrag nur nach schriftlicher Zustimmung der Wohnungsfürsorgebehörde aufzulösen (Kündigung, Mietaufhebungsklage), es sei denn, daß die Auflösung wegen erheblicher Belästigung im Sinne des § 2 MSchG oder wegen Mietrückstandes (§ 3 MSchG) begeht wird.

(3) Absatz 1 und 2 gelten entsprechend bei Abschluß der für Kaufeigenheime, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen vorgeschriebenen Vertragsmuster (Muster 11 und 12 WFB 1957).

24. Kündigung auf Verlangen der Wohnungsfürsorgebehörde

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

25. Anzeigepflicht der Beschäftigungsbehörde und der Mieter

(1) Die Beschäftigungsbehörde hat der Wohnungsfürsorgebehörde unverzüglich alle ihr bekannten Tatsachen bezüglich ihrer in Landesbedienstetenwohnungen eingewiesenen Bediensteten mitzuteilen, die die Wohnungsfürsorgebehörde zu Maßnahmen nach diesen Bestimmungen verpflichten.

(2) Bewohner einer Landesbedienstetenwohnung sind zu verpflichten (vgl. Nr. 22 Abs. 4 Buchst. f), der Wohnungsfürsorgebehörde unverzüglich ihr Ausscheiden aus dem Landesdienst, ihre Versetzung oder die Tatsache einer dauernden Nutzung der Wohnung mit einer geringeren Personenzahl, als in der Benennungsverfügung angegeben, anzuzeigen.

E. Übergangs- und Schlußbestimmungen

26. Ausnahmegenehmigungen

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

27. Vordrucke

Die in diesen Bestimmungen vorgeschriebenen Vordrucke und Vertragsmuster, nämlich

Muster 1 a bis f LBWB — Antrag (nachstelliges Darlehen),

Muster 2 a „ — Bewilligungsbescheid für Familienheime und Eigentumswohnungen (Wohnungsfürsorgemittel zusätzlich zu allgemeinen öffentlichen Mitteln),

Muster 2 b „ — Bewilligungsbescheid für Familienheime und Eigentumswohnungen (ausschließlich Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln),

Muster 2 c „ — Bewilligungsbescheid für Miet- oder Genossenschaftswohnungen,

Muster 3 a „ — Darlehnsvertrag für Familienheime und Eigentumswohnungen (Wohnungsfürsorgemittel zusätzlich zu allgemeinen öffentlichen Mitteln),

Muster 3 b „ — Darlehnsvertrag für Familienheime und Eigentumswohnungen (ausschließlich Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln),

Muster 3 c „ — Darlehnsvertrag für Miet- oder Genossenschaftswohnungen,

Muster 4 „ — Urkunde über die Bestellung einer Hypothek und einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit,

Muster 5 „ — Antrag (persönliches Darlehen),

Muster 6 „ — Darlehnsvertrag (persönliches Darlehen),

Muster 7 a „ — Mietvertrag (gemeinnützige Wohnungsunternehmen),

Muster 7 b „ — Nutzungsvertrag (gemeinnützige Wohnungsunternehmen),

Muster 7 c „ — Mietvertrag (sonstige Bauherren),

sind Bestandteil dieser Bestimmungen.

28. Anwendung dieser Bestimmungen

(1) Die vorstehende Fassung dieser Bestimmungen findet auf alle Darlehnsanträge Anwendung, über die nach dem 31. März 1958 durch Erteilung eines Bewilligungsbescheides entschieden werden soll. Für die Abwicklung der Bauvorhaben, die erstmalig nach den Bestimmungen in der bisherigen Fassung gefördert worden sind, sowie für die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Landesmittel sind die Bestimmungen in der im Zeitpunkt der Bewilligung gültig gewesenen Fassung weiter anzuwenden, soweit in besonderen Runderlassen nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist oder bestimmt wird.

(2) Die Abschnitte A und D der vorstehenden Fassung dieser Bestimmungen sind sinngemäß anzuwenden, auch wenn die Wohnungen vor Inkrafttreten dieser Bestimmungen mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind, soweit die Verträge (vgl. insbesondere Nrn. 23 und 24) nicht bereits abgeschlossen sind.

teln gefördert worden sind, soweit die Verträge (vgl. insbesondere Nrn. 23 und 24) nicht bereits abgeschlossen sind.

29. Anwendung bisheriger Bestimmungen

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

a) Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes v. 5. 6. 1951 — III B 3 — 311 (54/64) Tgb.Nr. 1657/51 —,

b) RdErl. v. 11. 7. 1951 — III B 3 — 311.3 (64) Tgb.Nr. 11498/51 — betr. Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes;

hier: Einbeziehung der Bediensteten der Landesversorgungsämter und der Versorgungsämter in das Landesbedienstetenwohnungsbauprogramm,

c) RdErl. v. 27. 8. 1951 — III B 3 — 311 (54) Tgb.Nr. 3433/51 — betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete;

hier: Gleichstellung der Polizeibeamten,

d) RdErl. v. 25. 3. 1952 — III B 3 — 311 (54) Tgb.Nr. 1005/52 — betr. Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes und der Polizei;

hier: Darlehnshöchstsätze,

e) RdErl. v. 22. 12. 1952 — III B 3 — 4.15 (64) Tgb.Nr. 6424/52 — betr. Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes und der Polizei;

hier: Freimachung von Dienstwohnungen,

f) RdErl. v. 7. 3. 1953 — III B 4 — 4.15 — Tgb.Nr. 14133/51 — betr. Gewährung von Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital im Landesbedienstetenwohnungsbau,

g) RdErl. v. 31. 7. 1953 — III B 4 — 4.15 — Tgb.Nr. 10614/53 — betr. Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes und der Polizei;

hier: Erläuterungen zu den Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes vom 5. 6. 1951 — III B 3 — 311 (54/64) Tgb.Nr. 1657/51 —,

h) RdErl. v. 23. 10. 1954 — VI A 3/4.15 — Tgb.Nr. 2838/54 — betr. Landesbedienstetenwohnungsbau;

hier: Darlehnshöchstsätze,

i) RdErl. v. 15. 6. 1955 — III B 4/4.15 — Tgb.Nr. 60/55 — betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete;

hier: 1. Bereitstellung von weiteren Mitteln des Rechnungsjahres 1955,

2. Zwischenregelung über die Anwendung der geltenden Förderungsbestimmungen,

k) RdErl. v. 30. 7. 1955 — III B 4/4.152 — Tgb.Nr. 1104/55 — betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete;

hier: Fortsetzung der Eigenheimaktion mit dem BHW in Hameln für das Jahr 1955,

l) RdErl. v. 18. 8. 1955 — III B 4/4.15 — Tgb.Nr. 1459/55 — betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete;

hier: Zwischenregelung über die Anwendung der geltenden Förderungsbestimmungen,

m) RdErl. v. 2. 12. 1955 — III B 4/4.15 — Tgb.Nr. 2265/55 — betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete;

hier: Zwischenregelung über die Anwendung der geltenden Förderungsbestimmungen,

n) Erl. v. 27. 12. 1955 — III B 4/4.15 — Tgb.Nr. 596/55 — betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete;

hier: Förderungsberechtigter Personenkreis,

o) RdErl. v. 28. 4. 1956 — III B 4/4.15 — Tgb.Nr. 675/56 — betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete;

hier: a) Bereitstellung von weiteren Mitteln des Rechnungsjahres 1955,
b) Zwischenregelung über die Anwendung der geltenden Förderungsbestimmungen.

p) RdErl. v. 9. 5. 1956 — III B 4/4.15 — Tgb.Nr. 11374/56 — betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete;
hier: 1. Verzinsung der für den Bau von Landesbedienstetenwohnungen gewährten Landesdarlehen,
2. Auswirkungen des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts (Erstes Bundesmietengesetz) v. 27. Juli 1955 (BGBI. I S. 458),

q) RdErl. v. 27. 6. 1956 — III B 2/4.15 — Tgb.Nr. 1184/56 — betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete;
hier: Berichterstattung,

r) RdErl. v. 9. 7. 1956 — III B 2/4.152 — Tgb.Nr. 1308/56 — betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete;
hier: Fortsetzung der Eigenheimaktion mit dem Beamtenheimstättenwerk in Hameln im Baujahr 1956,

s) RdErl. v. 23. 11. 1956 — III B 2/4.15 — Tgb.Nr. 1491/56 — betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete;
hier: Neufassung der Mietvertragsmuster,

t) RdErl. v. 25. 2. 1957 — III B 2/4.15 — Tgb.Nr. M 19/57 — betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete;
hier: Übergangsregelung über die einstweilige weitere Anwendung der geltenden Förderungsbestimmungen.

Anlage VII

z. RdErl. v. 25. 2. 1958 —
III B 3/4.02/4.03 — 126/58

Die „Bestimmungen für die Übernahme von Landesbürgschaften für den Wohnungsbau“ v. 17. Juli 1956 (MBI. NW. S. 1719) werden wie folgt geändert:

I. Änderung der Bestimmungen

1. In Nr. 1 werden die Worte: „Das Land Nordrhein-Westfalen“ ersetzt durch die Worte: „Die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen“
2. In Nr. 5 entfällt der dritte Satz.
3. In Nr. 12 erhält der Abs. 4 folgende neue Fassung:
(4) Hält die Bewilligungsbehörde nach Prüfung des Antrages die Übernahme der Landesbürgschaft für angezeigt, so übersendet sie den Antrag an die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf, im folgenden „Wohnungsbauförderungsanstalt“ genannt.“
4. Die Nr. 13 erhält folgende neue Fassung:
13. Entscheidung über die Anträge
Die Entscheidung über den Antrag trifft die Wohnungsbauförderungsanstalt.“
5. In Nr. 14 werden die Worte: „der Ausschuß“ ersetzt durch die Worte: „die Wohnungsbauförderungsanstalt“ und die Worte: „die Bank“ durch das Wort: „diese“.
6. In Nr. 15 werden die Worte: „die Bank“ ersetzt durch die Worte: „die Wohnungsbauförderungsanstalt“.
7. Die Nr. 16 erhält folgende neue Fassung:
16. Die übernommenen Landesbürgschaften werden von der Wohnungsbauförderungsanstalt verwaltet.“

II. Änderung der Allgemeinen Vertragsbedingungen

8. Die Vorbemerkung erhält folgende neue Fassung:
„Die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) sind Bestandteil der „Bestimmungen für die Übernahme von Landesbürgschaften für den Wohnungsbau“ vom 17. Juli 1956 (MBI. NW. S. 1719) und der von der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf, im folgenden kurz „Wohnungsbauförderungsanstalt“ genannt, auszufertigen den Bürgschaftserklärung.“
9. In Nr. 1 erhält
a) Abs. 1 folgende neue Fassung:
„Die Wohnungsbauförderungsanstalt haftet aus den abgegebenen Bürgschaftserklärungen für Ausfälle, welche die Gläubiger des verbürgten Darlehns oder Darlehnsteils an Kapital, Zinsen, laufenden Verwaltungskosten, Verzugszinsen, Vorfälligkeitsentschädigungen, soweit diese die im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zugelassenen Sätze nicht übersteigen, und baren Auslagen im Zusammenhang mit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen erleiden. Die Bürgschaft erstreckt sich auch auf ein Zusatz-Darlehen, soweit dieses das Disagio für das Hauptdarlehen nicht übersteigt, im Range unmittelbar der verbürgten Hypothek folgt und vor Beginn der Tilgung der Hauptforderung zurückgezahlt wird.“
- b) Abs. 3 folgende neue Fassung:
„Der Ausfall an rückständigen Zinsen, Tilgungen, laufenden Verwaltungskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen und Verzugszinsen gilt spätestens nach 6 Monaten vom Zeitpunkt des Eingangs der Anzeige über rückständige Beträge an gerechnet (s. Abschnitt II — Pflichten des Darlehnsgebers) in Höhe der dann noch nicht bezahlten oder beigetriebenen rückständigen Beträge als festgestellt.“
10. In Nr. 13 werden die Worte: „dem Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeshauptkasse)“ ersetzt durch die Worte: „der Wohnungsbauförderungsanstalt“.
11. In Nr. 1 Abs. 4 und 5 und in Nrn. 5, 6, 7, 11 Abs. 3 und in Nr. 13 werden die Worte: „das Land“ ersetzt durch die Worte: „die Wohnungsbauförderungsanstalt“ bzw. die Worte: „des Landes“ ersetzt durch die Worte: „der Wohnungsbauförderungsanstalt“.
12. In Nr. 11 Abs. 2 werden die Worte: „das Land verlangen, daß ihm“ ersetzt durch die Worte: „die Wohnungsbauförderungsanstalt verlangen, daß ihr“.
13. In Nrn. 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 20 und 22 werden die Worte: „der Bank“ ersetzt durch die Worte: „der Wohnungsbauförderungsanstalt“ bzw. die Worte: „die Bank“ ersetzt durch die Worte: „die Wohnungsbauförderungsanstalt“.
14. Der Abschnitt VII (Schriftwechsel, Erfüllungsort und Gerichtsstand) erhält folgende neue Fassung:
„VII. Erfüllungsort und Gerichtsstand
24. Erfüllungsort für alle sich aus der Bürgschaft ergebenden Verbindlichkeiten und Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten ist Düsseldorf.“
— MBI. NW. 1958 S. 473.

Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete;
hier: Ablösung von Wohnungsfürsorgedarlehen
RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 25. 2. 1958 —
III B 2/4.15 — 225 58

1. Die Vorschriften der Ablösungsverordnung (Bezug zu a) und die Bestimmungen des RdErl. v. 25. 11. 1957 (Bezug zu b) sind entsprechend anzuwenden auf die Ablösung nachstelliger Darlehen und Eigenkapitalbe-

hilfen, die aus Wohnungsfürsorgemitteln (Landesbedienstetenmitteln) nach den jeweils geltenden Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete gewährt worden sind oder gewährt werden zur Finanzierung der Gesamtkosten

- a) von Eigenheimen, Kaufeigenheimen, Kleinsiedlungen und Trägerkleinsiedlungen, die entsprechend § 7 II. WoBauG genutzt werden, sowie
- b) von Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen, die entsprechend § 12 II. WoBauG als eigengenutzte Eigentumswohnungen genutzt werden.

2. Im Falle der Vollablösung ist auf Antrag auf die weitere Ausübung des Besetzungsrechts des Landes zu verzichten (vgl. Nr. 6 des RdErl. v. 25. 11. 1957) und ggf. die Löschungsbewilligung für die in Abteilung II des Grundbuches eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu erteilen.

3. Vorfinanzierungsdarlehen auf einen Bausparvertrag beim Beamtenheimstättenwerk in Hameln a. d. Weser können nicht gemäß Nr. 1 abgelöst werden, da es sich nicht um Tilgungsdarlehen, sondern um Festdarlehen mit kurzer Laufzeit handelt.

Nach Tilgung eines Vorfinanzierungsdarlehens infolge Zuteilung des Bausparvertrages ist auf Antrag auf die weitere Ausübung des Besetzungsrechts des Landes zu verzichten und die Löschungsbewilligung für die in Abteilung II des Grundbuches eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu erteilen (vgl. Nr. 6 des RdErl. v. 30. 7. 1955 — III B 4 — 4.152 — 1104:55 n. v. betr. Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete; hier: Fortsetzung der Eigenheimaktion mit dem Beamtenheimstättenwerk in Hameln a. d. Weser für das Baujahr 1955).

4. Abweichend von Nr. 11 des RdErl. v. 25. 11. 1957 (Bezug zu b) sind darlehnsverwaltende Stellen für Wohnungsfürsorgedarlehen, die vor dem 1. 4. 1958 gewährt worden sind oder gewährt werden, bis zur Überleitung der Darlehnsverwaltung auf die Wohnungbauförderungsanstalt die Wohnungsfürsorgebehörden (Nr. 18 Abs. 1 LBWB). Darlehnsverwaltende Stelle für die Wohnungsfürsorgedarlehen, die nach dem 31. 3. 1958 gewährt werden, ist die Wohnungbauförderungsanstalt (Nr. 18 Abs. 3 Buchst. b LBWB in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung).

5. Da die durch die Ablösung von Wohnungsfürsorgedarlehen entstehenden Mehr- und Mindereinnahmen ausschließlich den Landeshaushalt berühren, erübrigen sich in diesem Falle diesbezügliche Meldungen der darlehnsverwaltenden Stelle gem. § 70 II. WoBauG. Die Bestimmungen des Abschn. V meines RdErl. v. 25. 11. 1957 — III B 5:4.02 — 1674:57 — finden daher auf die Ablösung von Wohnungsfürsorgedarlehen keine Anwendung. Insoweit wird folgendes bestimmt:

- a) Die durch die vorzeitige Ablösung der Wohnungsfürsorgedarlehen entstehenden Mehreinnahmen sind in der Haushaltsrechnung des Landes im Einzelplan 14, Kapitel 1465 bei einer neu einzurichtenden Verrechnungsstelle 50 d zu vereinnahmen.
- b) Durch die Anwendung der Ablösungsverordnung entstehen jedoch nicht nur Mehreinnahmen, sondern u. U. auch Ausfälle an Zinsen und Verwaltungskostenbeiträgen und planmäßigen Tilgungsbeträgen. Diese sind vom Soll in Abgang zu stellen. Darüber hinaus ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Restkapital und dem Ablösungsbetrag von der Kapitalforderung des Landes in Abgang zu stellen. Die zuständigen Kassen sind nach der Ablösung eines öffentlichen Wohnungsbaudarlehens unverzüglich mit den erforderlichen Weisungen zu versehen.
- c) Nach den Bestimmungen meines RdErl. v. 30. 11. 1955 — Z B 3 — 4.700 — (MBI. NW. S. 2166) ist von den darlehnsverwaltenden Stellen für jede im Landeshaushalt etatisierte Darlehnsart eine Nachweisung über die Forderungen des Landes aus Wohnungsbaudarlehen aufzustellen. Da die öffentlichen Wohnungsbaudarlehen und die Wohnungsfürsorgedarlehen des Landes im Landeshaus-

halt im Einzelplan 14, Kapitel 1465, Titel 50 zum Soll gestellt worden sind, müssen in Zukunft für diese Verrechnungsstelle zwei Nachweisungen aufgestellt werden, und zwar eine, die die öffentlichen Wohnungsbaudarlehen betrifft und eine, die die Wohnungsfürsorgedarlehen ausweist. In den die Wohnungsfürsorgedarlehen betreffenden Nachweisungen sind die vollständig abgelösten Darlehen unter Abschnitt I Ziffer a auszuweisen, während die Unterschiedsbeträge zwischen dem Restkapitalien und den Ablösungsbeträgen unter Abschnitt II d auszuweisen sind. Die Ausfälle an Zinsen und Verwaltungskostenbeiträgen sind in Abschn. IV Ziff. a 1 nachzuweisen, während die auf Grund der Ablösungsverordnung geleisteten außerplanmäßigen Tilgungsbeträge in Abschn. IV Ziff. b unter einer neu einzurichtenden Nr. 3 nachzuweisen sind.

Bezug: a) Verordnung über die Ablösung öffentlicher Baudarlehen nach dem Zweiten Wohnungsbau- gesetz (Ablösungsverordnung) v. 13. August 1957 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 156 v. 16. 8. 1957),
b) RdErl. v. 25. 11. 1957 betr. Ablösung von Landesdarlehen (MBI. NW. S. 2915),
c) Nr. 12 Abs. 4 LBWB i. d. F. der Anlage VI des RdErl. v. 25. 2. 1958 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: Maßnahmen zur Überleitung des Bewilligungsverfahrens auf die gem. § 2 Abs. 1 und 2, §§ 12 und 13 WoBauFördNG zuständigen Stellen (MBI. NW. S. 473).

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

nachrichtlich:

An
a) den Finanzminister des Landes NW Düsseldorf,
b) Landesrechnungshof des Landes NW Düsseldorf,
c) die Wohnungbauförderungsanstalt des Landes NW Düsseldorf

— MBI. NW. 1958 S. 574.

**Wohnungsbauprogramm 1958 — I. Abschnitt;
hier: Richtlinien für den Einsatz der Bundesmittel
für den sozialen Wohnungsbau 1958 vom 9. 12. 1957**

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 28. 2. 1958 — III B 4/4.00—72:58

Die „Richtlinien für den Einsatz der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau 1958“ des Bundesministers für Wohnungsbau und des Präsidenten des Bundesausgleichsamts v. 9. 12. 1957 (Anlage) werden hiermit zur Anlage künftigen Beachtung bekanntgegeben.

Dabei wird erneut darauf hingewiesen, daß die Ziff. 3 bis 6 im Abschn. I, die Ziff. 1 bis 4, 6 und 7 im Abschn. III und die Ziff. 1, 2, 10 bis 12 im Abschn. IV der Richtlinien lediglich das Verhältnis zwischen Bund und Land, nicht aber die Bewilligungsbehörden betreffen.

Dabei wird erneut darauf hingewiesen, daß die „Bau- bestimmungen“ — Abschnitt II der Bundesrichtlinien — in allerdings z. T. anderer textlicher Fassung bereits in den Nrn. 23 Abs. 2, 24, 25 Abs. 6, 27 Abs. 2, 28 Abs. 1 u. 2, 29 Abs. 1 u. 30 der WFB 1957 in der bis zum 31. 3. sowie auch in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung (vgl. RdErl. v. 25. 2. 1958 — III B 3/4.02/4.03 — 126:58 — MBI. NW. S. 473) enthalten sind. Der nach der Ziff. 5 in Abschn. III unter den dort genannten Voraussetzungen zulässige Einsatz öffentlicher Mittel — zur teilweisen Vorfinanzierung von Eigenleistungen zur Förderung des Baues von Familienheimen in der Form von Kaufeigenheimen und Trägerkleinsiedlungen bzw. zur Teilfinanzierung der Baureifmachung von Wohngebieten mit den in Abs. 2 der Ziff. 5 des Abschn. III aufgeführten Zweck-

bestimmungen — bedarf wie bisher meiner vorherigen Zustimmung; diese wird jedoch nur in ganz besonders liegenden Ausnahmefällen erteilt werden. Der Erlass von Verwaltungsvorschriften hierzu sowie auch zu Ziff. 8 in Abschn. IV der Richtlinien bleibt weiterhin vorbehalten.

Auf die Beachtung vorstehender Weisungen sind die sonstigen Bewilligungsbehörden und die vorprüfenden Stellen sowie namentlich auch die neuen ab 1. 4. 1958 zuständigen Bewilligungsbehörden unverzüglich hinzuweisen.

Bezug: a) RdErl. v. 31. 1. 1957 (MBI. NW. S. 289) — Nr. 4 —
b) RdErl. v. 25. 11. 1957 (MBI. NW. S. 2849)
— Nr. 2 Abs. 2 —.

An
die Regierungspräsidenten,
den Minister für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen — Außenstelle Essen —:

n a c h r i c h t l i c h :

An

- a) den Finanzminister des Landes NW
Düsseldorf,
- b) die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NW
Düsseldorf,
- c) die Rheinische Girozentrale und Provinzialbank
Düsseldorf,
- d) die Landesbank für Westfalen (Girozentrale)
Münster (Westf.).

Anlage

Richtlinien für den Einsatz der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau 1958 vom 9. 12. 1957

Für den Einsatz der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau, die der Bund nach § 18 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) v. 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523) zur Verfügung stellt, werden den Ländern nach § 19 Abs. 3 dieses Gesetzes in den Abschnitten I bis III die nachstehenden Auflagen erteilt. Gleichzeitig werden die nachstehenden Abschnitte I, II und IV auf Grund der §§ 319 Abs. 2 Satz 1, 346 und 348 Abs. 3 des Lastenausgleichsgesetzes (LAG) nach Anhören des Ständigen Beirates mit Zustimmung des Kontrollausschusses als Weisung über Wohnraumhilfe erlassen.

Die bei der Zuteilung von Bundesmitteln jeweils erteilten besonderen Auflagen gelten neben diesen Richtlinien.

I. Allgemeine Bestimmungen

1. Art des Einsatzes

(1) Der Einsatz der Bundesmittel hat nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und, soweit es sich um Wohnraumhilfemittel handelt, zugleich nach den Vorschriften des Lastenausgleichsgesetzes zu erfolgen mit dem Ziel, 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. Dabei sind in ausreichendem Maße solche Wohnungen zu fördern, die die Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für kinderreiche Familien gewährleisten. Der Wohnungsbau soll unter Berücksichtigung der Arbeitsmöglichkeiten namentlich der Wohnraumbeschaffung für die Vertriebenen, Kriegssachgeschädigten und die übrigen Bevölkerungsgruppen dienen, die ihre Wohnung unverschuldet verloren haben. Bei dem Einsatz der Bundesmittel sind die noch in Lagern und anderen Notunterkünften Untergebrachten besonders zu berücksichtigen.

(2) Im Rahmen des Absatzes 1 ist auch der Wohnungsbau für gewerblich-industrielle Fachkräfte im Zonenrandgebiet und in den anerkannten Notstandsgebieten in angemessenem Umfang zu berücksichtigen. Das gleiche gilt

für den Wohnungsbau auf dem Lande und für den Wohnungsbau in entwicklungsfähigen mittleren oder kleinen Gemeinden.

(3) Der Wohnungsbau für die Angehörigen der Bundesbahn und der Bundespost ist bei der Vergabe der Bundesmittel angemessen zu berücksichtigen.

2. Abwendung der Baulandenteignung

Ist die Abwendung einer Enteignung nach § 7 des Baulandbeschaffungsgesetzes v. 3. August 1953 (BGBl. I S. 720) von der Enteignungsbehörde zugelassen worden, weil der Eigentümer selbst öffentlich geförderte Wohnungen bauen will, so ist ein Antrag des Eigentümers auf Bewilligung öffentlicher Mittel innerhalb des ihm nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zukommenden Förderungsranges bevorzugt zu behandeln, sofern der Antragsteller die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, das beabsichtigte Bauvorhaben förderungswürdig ist und der Antragsteller die gesetzlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Mittel erfüllt.

3. Prüfungsrecht

Die Verwendung der auf die Länder verteilten Mittel unterliegt der Prüfung durch die von den zuständigen Bundesministern beauftragten Stellen oder durch den Bundesrechnungshof gem. § 4 Abs. 5 des Gesetzes über Errichtung und Aufgaben des Bundesrechnungshofes v. 27. November 1950 (BGBl. S. 765), bei den Lastenausgleichsmitteln auch durch das Bundesausgleichsamt. Die Länder sind verpflichtet, alle zur Prüfung erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

4. Vergabe an die Länder

Die Bundesmittel werden den Ländern als Darlehen gegen Schulschein überlassen, soweit es sich nicht um Befräge handelt, die gem. § 7 des Wohnungsbau-Prämiengesetzes i. d. F. des § 119 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zur Auszahlung von Prämien für Wohnbaupräsidenten verwendet werden (vgl. Abschnitt III Nr. 1).

5. Berichterstattung

Die Landesregierungen oder die von ihnen bestimmten Stellen haben, unbeschadet der Berichterstattung nach § 32 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes im Rahmen der Berichterstattung auf Grund der „Verordnung über die Durchführung der Statistik der Bautätigkeit“ v. 3. Oktober 1956 (BAnz. Nr. 196 S. 1) zusätzliche Angaben zu machen über:

- a) Anzahl der Wohnungen — getrennt nach Eigentümerwohnungen in Familienheimen und nach sonstigen Wohnungen —, die nach den Bewilligungsbescheiden geschädigten vorbehalten sind, die Eigentümerwohnungen in Familienheimen und — soweit möglich — die sonstigen Wohnungen außerdem getrennt nach Vertriebenen, Kriegssachgeschädigten und sonstigen Geschädigten (§ 298 des Lastenausgleichsgesetzes);
- b) Anzahl der Wohnungen, die nach den Bewilligungsbescheiden vorbehalten sind für
 - aa) Evakuerte,
 - bb) Zuwanderer aus der sowjetischen Besatzungszone.

6. Verwendungsnachweis

Die Landesregierungen oder die von ihnen bestimmten Stellen haben über die Verwendung der öffentlichen Mittel nach dem vom Bundesrechnungshof mit den obersten Rechnungsprüfungsbehörden der Länder gem. RdSchr. d. Bundesministers für Wohnungsbau v. 9. 2. 1957 — I:8 — 11302/57 — (n. v.) vereinbarten Muster Verwendungsnachweise auszufertigen. Von den Verwendungsnachweisen sind bis zum 31. Oktober 1959 vorzulegen:

- a) je eine Ausfertigung
 - aa) dem Bundesminister für Wohnungsbau
 - bb) dem Bundesausgleichsamt
- b) vier Ausfertigungen
 - den obersten Rechnungsprüfungsbehörden der Länder.

Die obersten Rechnungsprüfungsbehörden der Länder prüfen die ihnen zugegangenen Verwendungsnachweise und leiten drei Ausfertigungen der geprüften Verwendungsnachweise an den Bundesrechnungshof weiter.

II. Baubestimmungen

1. Städtebauliche Bestimmungen

(1) In neuen Wohngebieten sind solche Erschließungsformen zu bevorzugen, die für Straßen und Wohnwege einen möglichst geringen Aufwand an Fläche und Befestigung erfordern und dadurch Ersparnisse an Erschließungskosten ermöglichen. Die Erschließung des Baugebäudes soll in der Regel vor Beginn der Bauarbeiten durchgeführt sein.

(2) Beim Wiederaufbau zerstörter Wohngebiete ist eine grundlegende städtebauliche Neuordnung entsprechend den Zielsetzungen neuzeitlichen Städtebaus anzustreben.

(3) Auf die Empfehlungen für die städtebauliche Ordnung und Gestaltung in dem vorläufigen Merkblatt „Luftschutz im Städtebau“ i. d. F. d. Bek. d. Bundesministers für Wohnungsbau v. 8. 12. 1952 (Bundesbaublatt 1952 S. 407) wird hingewiesen.

(4) Bei größeren Bauvorhaben sollen Kinderspielplätze, bei anderen Bauvorhaben nach Möglichkeit Spielgelegenheiten für Kinder vorgesehen werden.

2. Bautechnische Bestimmungen

(1) Die Bewilligung der Mittel ist davon abhängig zu machen, daß nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Normen des Deutschen Normenausschusses angewendet werden und die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) der Auftragserteilung zugrunde gelegt wird (vgl. Abschnitt II Nr. 3). Es ist sicherzustellen, daß bei Verstößen die Auszahlung der Mittel verweigert wird; bereits gezahlte Mittel sollen zurückgefordert werden.

(2) Bei Entwurf und Ausführung von Neubauten und Wiederaufbauten sind folgende Normen des Deutschen Normenausschusses, die sich auf Entwurf und Bauausführung beziehen und die vom Bundesminister für Wohnungsbau zu Pflichtnormen erklärt worden sind, in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden:

Entwurf von Neubauten und Wiederaufbauten

DIN 4172	Maßordnung im Hochbau
DIN 4174	Geschoßhöhen und Treppensteigungen
DIN 18011	Stellflächen für Möbel und Ofen im sozialen Wohnungsbau
DIN 18050	Fensteröffnungen für den Wohnungsbau Rohbau-Richtmaße
DIN 18100	Türöffnungen für den Wohnungsbau Rohbau-Richtmaße

Ausführung von Neubauten und Wiederaufbauten

DIN 105	Mauerziegel, Vollziegel und Lochziegel
DIN 106	Kalksandsteine, Voll-, Loch- und Hohlblocksteine Blatt 1
DIN 18151	Hohlblocksteine aus Leichtbeton
DIN 18152	Vollsteine aus Leichtbeton
DIN 4158	Deckenhohlkörper aus Leichtbeton für Stahlbetonrippendecken
DIN 4159	Lochziegel für Stahlsteindecken
DIN 4160	Lochziegel für Stahlbetonrippendecken
DIN 4233	Balken- und Rippendecken aus Stahlbeton-Fertigbalken mit Füllkörpern F-Decke.

(3) Es ist sicherzustellen, daß von den Bauherren normengerechte Baustoffe verwendet werden. Die Erfüllung dieser Forderung ist in geeigneter Weise durch Stichproben zu überwachen, soweit die Baustoffe nicht von Werken stammen, die sich der dauernden Überwachung durch eine amtlich anerkannte Güteschutzgemeinschaft oder nach anerkannten Richtlinien durch ein staatliches Materialprüfungsamt unterzogen haben. Die Baustoffe von Herstellern, die sich einer Güteschutzgemeinschaft angeschlossen haben, tragen zur Kennzeichnung dieser Tatsache ein amtlich anerkanntes Gütezeichen.

(4) Eine Anwendung der Pflichtnormen ist nicht erforderlich:

- a) wenn Baustoffe und Bauteile verwendet werden, für die eine allgemeine (baupolizeiliche) Zulassung erteilt ist oder
- b) wenn beim Wiederaufbau die Anwendung der Normen nicht möglich ist.

(5) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden oder die von ihnen bestimmten Stellen können in Sonderfällen Ausnahmen zu lassen.

3. Anwendung von Bestimmungen der Verdingungsordnung sowie von weiteren technischen Normen

(1) Von der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) sind folgende Abschnitte in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden:

- a) DIN 1960 Allgemeine Bestimmungen über die Vergabe von Bauleistungen,
- b) DIN 1961 Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen,
- c) folgende Technische Vorschriften für Bauleistungen, soweit sie sich auf Nebenleistungen, Aufmaß und Abrechnung beziehen und nicht durch die Allgemeinen Technischen Vorschriften — Ausgabe Juli 1955 — außer Kraft gesetzt sind:

DIN 1963	Maurerarbeiten
DIN 1964	Putz- und Stuckarbeiten
DIN 1965	Estrich- und Fliesenarbeiten
DIN 1966	Asphalt-, Dichtungs- (Isolierungs-)Arbeiten
DIN 1967	Beton- und Stahlbetonarbeiten
DIN 1969	Zimmerarbeiten
DIN 1970	Stahlbauwerke, Schmiede- und Kunstschrmedearbeiten
DIN 1971	Dachdeckerarbeiten
DIN 1973	Tischlerarbeiten
DIN 1974	Schlosser- (Beschlag-)Arbeiten
DIN 1975	Glaserarbeiten
DIN 1977	Klebearbeiten
DIN 1978	Ofen- und Herdarbeiten
DIN 1983	Brunnenarbeiten
DIN 1984	Steinsetzer- (Pflasterer-)Arbeiten,
außerdem die nachstehend aufgeführten Allgemeinen Technischen Vorschriften — Ausgabe Juli 1955 —, die uneingeschränkt anzuwenden sind:	
DIN 18300	Erdarbeiten
DIN 18301	Bohrarbeiten
DIN 18303	Baugrubenarbeiten
DIN 18304	Rammarbeiten
DIN 18305	Wasserhaltungsarbeiten
DIN 18306	Abwasserkanalarbeiten
DIN 18320	Landschaftsgärtnerische Arbeiten
DIN 18332	Naturwerksteinarbeiten
DIN 18333	Betonwerksteinarbeiten
DIN 18339	Klempner- (Spengler-, Flaschner-, Blechner-)Arbeiten
DIN 18363	Anstricharbeiten
DIN 18380	Zentralheizungs-, Lüftungs- und zentrale Warmwasserbereitungsanlagen
DIN 18381	Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten
DIN 18382	Elektrische Leitungsanlagen in Gebäuden Starkstrom-Leitungsanlagen
DIN 18383	Elektrische Leitungsanlagen in Gebäuden Schwachstrom-Leitungsanlagen
DIN 18384	Blitzschutzanlagen.

Treten im Laufe des Rechnungsjahres 1958 weitere Allgemeine Technische Vorschriften in Kraft, so sind sie uneingeschränkt anzuwenden.

(2) Bei Planung, Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen wird die Beachtung folgender Normen empfohlen:

DIN 18101	Holztüren für den Wohnungsbau Türblattgrößen, Bandsitz und Schloßsitz
DIN 18251	Türschlösser, Blatt 1 bis 4
DIN 18255 bis 18259	Türbeschläge
DIN 18260	Türbänder, Blatt 1 und 2
DIN 18270	Fensterbeschläge
DIN 18280	Fensterbänder
DIN 18051	Holzfenster für den Wohnungsbau
DIN 18060	Stahlfenster für den Wohnungsbau
DIN 18074 bis 18077	Holzrollläden
DIN 18022	Küche und Bad im Wohnungsbau
DIN 18165	Faserdämmstoffe für den Hochbau.

(3) Besonders ist für ausreichende Schalldämmung zu sorgen. Maßgebend hierfür ist das Normblatt „Schallschutz im Hochbau“ DIN 4109 Beiblatt — Schalltechnisch ausreichende Wohnungstrennwände, Treppenhauswände und Wohnungstrenndecken in seiner jeweils gültigen Fassung⁷⁾. Wird diese Norm nicht eingehalten, so ist dies als Verstoß mit den Folgen nach Abschnitt II Nummer 2 Absatz 1 letzter Satz anzusehen.

III. Sonderbestimmungen für den Einsatz der Bundeshaushaltssmittel

1. Wohnungsbau-Prämienmittel

(1) Nach § 7 des Wohnungsbau-Prämengesetzes i. d. F. d. § 119 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes haben die Länder vom Rechnungsjahr 1957 an den ihnen nach § 18 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zugeteilten Mitteln diejenigen für die Auszahlung der Prämien für Wohnbausparer erforderlichen Beträge zu entnehmen, die über ihre Anteile an den vom Bund für diesen Zweck gesondert zur Verfügung gestellten Mitteln hinausgehen.

(2) Für das Prämienverfahren sind die Bestimmungen des Wohnungsbau-Prämengesetzes i. d. F. v. 21. Dezember 1954 (BGBl. I S. 482) und des § 119 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, die Verordnung zur Durchführung des Wohnungsbau-Prämengesetzes v. 8. September 1955 (BGBl. I S. 585) und die Richtlinien zur Durchführung des Wohnungsbau-Prämengesetzes i. d. F. v. 12. Juli 1956 (WoPR 1956 — BAnz. Nr. 136 v. 17. Juli 1956) maßgebend.

2. Abruf und Verwaltung der Bundeshaushaltssmittel

(1) Für die Bewirtschaftung der Bundeshaushaltssmittel, die Regelung der Geldversorgung (Betriebsmittel) und die Zahlung sowie für die Rechnungslegung gelten die im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Wohnungsbau durch RdSchr. d. Bundesministers der Finanzen v. 13. 6. 1955 — II A/6 — Wo — 0170 — 1/55 — (n. v.), hinsichtlich der Führung der Bundesvermögensrechnung und der Verwaltung der Bundesdarlehen gelten die im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Finanzen durch RdSchr. d. Bundesministers für Wohnungsbau v. 1. 3. 1956 — A 2055/17/56 — (n. v.) getroffenen Bestimmungen.

(2) Werden Bundeshaushaltssmittel von den Ländern nicht innerhalb eines Monats zu dem vorgesehenen Einsatz verwandt, so haben die Länder diese Beträge vom Tage der Auszahlung bis zum Tage ihrer bestimmungsmäßigen Verwendung mit 2 v. H. über dem für Kassenkredite des Bundes geltenden Zinsfuß der Deutschen Bundesbank zu verzinsen. Die Feststellung über die Höhe und den Zeitraum nicht bestimmungsgemäß eingesetzter oder vorzeitig ausgezahlter Beträge trifft der Bundesrechnungshof, gegebenenfalls im Zusammenwirken mit den obersten Rechnungsprüfungsbehörden der Länder.

3. Verzinsung und Tilgung der Bundeshaushaltssmittel

(1) Für die Verzinsung der Bundeshaushaltssmittel gilt § 19 Abs. 3 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, falls keine abweichenden Vereinbarungen zwischen dem Bund und den Ländern nach § 19 Abs. 3 Satz 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes abgeschlossen werden.

⁷⁾ Auf das vom Bundesminister für Wohnungsbau 1957 herausgegebene Merkheft „Baut ruhige Wohnungen“ (zu beziehen durch das Deutsche Bauzentrum e. V., Köln, Hohenloherring 79—81) wird hingewiesen.

(2) Die Bundeshaushaltssmittel sind mit jährlich 1 v. H. des Ursprungskapitals zu tilgen. Die Tilgung beginnt a) für die in der Zeit vom 1. April bis 30. September 1958 ausgezahlten Beträge am 1. April 1959,
b) für die in der Zeit vom 1. Oktober 1958 bis 31. März 1959 ausgezahlten Beträge am 1. Oktober 1959.

Die Tilgungsbeträge sind halbjährlich nachträglich in zwei gleichen Halbjahresraten jeweils bis zum 31. März und 30. September jeden Jahres an die vom Bundesminister für Wohnungsbau bezeichnete Kasse zu zahlen.

(3) Im Falle des Abschlusses einer Verwaltungsvereinbarung (Absatz 1) erhöhen sich die Tilgungsbeträge um die durch die fortschreitende Rückzahlung ersparten Zinsen, sofern die Verwaltungsvereinbarung die Erhebung eines Festzinses vorsieht.

4. Zinszuschüsse und Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen

Werden nach § 42 Abs. 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes Zinszuschüsse oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen gewährt, so bleibt die Verpflichtung der Länder zur Verzinsung und Tilgung der ihnen als Darlehen gegen Schulschein überlassenen Bundesmittel hierdurch unberührt.

5. Vorfinanzierungskredite

(1) Zur Förderung des Baues von Familienheimen in der Form von Kaufheimen und Trägerkleinsiedlungen können neben Mitteln für die nachstellige Finanzierung Bundeshaushaltssmittel auch zur teilweisen Vorfinanzierung von Eigenleistungen an geeignete und zuverlässige Bauherren vergeben werden.

(2) Teilbeträge der zur nachstelligen Finanzierung vorgesehenen öffentlichen Darlehen können bereits vor Beginn der Bauarbeiten an geeignete Bauherren auch gegeben werden, um Wohngebiete für die Bebauung mit Wohnungen für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen oder mit Familienheimen sowie um zusammenhängende größere Abschnitte zerstörter Wohngebiete durch städtebauliche Neuordnung baureif zu machen.

6. Verwendung von Familienzusatzdarlehen zur Auffüllung von Bausparverträgen

Familienzusatzdarlehen können auch zur Einzahlung auf Bausparverträge verwendet werden, sofern der Bausparvertrag durch die Einzahlung des Familienzusatzdarlehen zuteilungsreif wird und mit einer Zuteilung der Bausparsumme oder der Gewährung oder Vermittlung eines entsprechenden Zwischenkredites innerhalb von sechs Monaten nach Zuteilungsreife gerechnet werden kann.

7. Besondere Förderung von Familienheimen für kinderreiche Familien

Zur verstärkten Förderung des Baues von Familienheimen für kinderreiche Familien wird den Ländern empfohlen, einen angemessenen Teil der öffentlichen Mittel einem zentralen Fonds für Familienzusatzdarlehen zuzuführen.

IV. Sonderbestimmungen für den Einsatz der zur Durchführung der Wohnraumhilfe bereitgestellten Lastenausgleichsmittel

1. Besondere Zweckbestimmung

Die den Ländern für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellten Wohnraumhilfemittel werden ihnen zusätzlich gewährt, um die Wohnraumbeschaffung für Geschädigte verstärkt zu fördern. Die Bereitstellung dieser Mittel entbindet die Länder nicht von der ihnen obliegenden Verpflichtung, den Vertriebenen, Sowjetzonenflüchtlingen und Kriegssachgeschädigten einen angemessenen Teil der sonstigen mit öffentlichen Mitteln geförderten neugeschaffenen Wohnungen und darüber hinaus der verfügbaren vorhandenen Wohnungen zuzuteilen.

2. Darlehnsregelung

(1) Die den Ländern zur Durchführung der Wohnraumhilfe zur Verfügung gestellten Wohnraumhilfemittel sind von ihnen bis zum Ende des Rechnungsjahres 1966 mit

jährlich 2 v. H. in zwei gleichen Halbjahresraten von je 1 v. H. am 31. März und 30. September jeden Jahres zu tilgen. Die am 31. März 1967 unter Berücksichtigung von § 348 Abs. 2 Satz 3 LAG noch bestehende Verbindlichkeit ist in den Rechnungsjahren 1967 bis 1982 mit je einem Sechzehntel zu tilgen.

(2) Die den Ländern für das Rechnungsjahr 1958 zur Verfügung gestellten Wohnraumhilfemittel werden ihnen vorbehaltlich des Absatzes 3 zinslos überlassen. Für Mittel, die den Ländern in der Zeit vom 1. April 1958 bis zum 30. September 1958 bzw. in der Zeit vom 1. Oktober 1958 bis zum 31. März 1959 überlassen werden, sind die ersten Tilgungsräten am 31. März 1959 bzw. am 30. September 1959 fällig.

(3) Soweit ausnahmsweise die Wohnraumhilfemittel vorübergehend für die erststellige Finanzierung eingesetzt werden sollen, bedarf es einer besonderen Vereinbarung zwischen dem Präsidenten des Bundesausgleichsamtes und dem einzelnen Land. Hierbei sind die marktüblichen Bedingungen für erste Hypotheken festzusetzen und die anteiligen Zinserträge an den Ausgleichsfonds abzuführen. Anstelle der Tilgung von 2 v. H. nach Absatz 1 tritt insoweit eine Tilgung von 1 v. H.

(4) Für das Verfahren über Abruf und Bereitstellung der Wohnraumhilfemittel des Jahres 1958, ihre Bewirtschaftung, die Regelung der Geldversorgung (Betriebsmittel), Rechnungslegung und Führung der Vermögensrechnung gelten die durch RdSchr. d. Präsidenten des Bundesausgleichsamtes v. 20. 9. 1955 — IV/1 — LA 3479 — IV 137/55 — (n. v.) getroffenen Bestimmungen.

(5) Werden Wohnraumhilfemittel von den Ländern nicht innerhalb eines Monats zu dem vorgesehenen Einsatz verwandt, so haben die Länder diese Beträge vom Tage der Auszahlung bis zum Tage ihrer bestimmungsgemäßen Verwendung mit 2 v. H. über dem für Kassenkredite des Bundes geltenden Zinsfuß der Deutschen Bundesbank dem Ausgleichsfonds zu verzinsen und diese Zinsen an den in den Absätzen 1 und 2 genannten Terminen abzuführen. Die Feststellung über die Höhe und den Zeitraum nicht bestimmungsgemäß eingesetzter oder vorzeitig ausgezahlter Beträge trifft der Bundesrechnungshof, gegebenenfalls im Zusammenwirken mit den obersten Rechnungsprüfungsbehörden der Länder.

(6) Bei Leistungsverzug kann der Ausgleichsfonds Zinsen in Höhe von 4 v. H. jährlich verlangen. Die Zinsen sind an den in den Absätzen 1 und 2 genannten Terminen abzuführen.

3. Förderungsberechtigte Geschädigte

(1) Die Wohnraumhilfemittel dürfen nur für den Wohnungsbau zugunsten von Vertriebenen und Kriegssachgeschädigten verwendet werden. Im Rahmen dieser Weisung sind den förderungsberechtigten Geschädigten die in § 298 Abs. 2 LAG genannten Personen gleichgestellt.

(2) Die Berücksichtigung der in Absatz 1 genannten Geschädigten setzt den Nachweis voraus,

1. daß sie durch die Schädigung den notwendigen Wohnraum verloren haben und
2. a) daß sie sich ausreichende Wohnmöglichkeit überhaupt noch nicht oder nicht an ihrem gegenwärtigen oder zukünftigen Arbeitsort beschaffen konnten oder
b) daß ihre bisherige Wohnung im Falle des Freiwerdens mit Einwilligung des Verfügungsberichtigten einem noch nicht ausreichend untergebrachten Geschädigten im Sinne der Nummer 2a zur Verfügung stehen wird. Der Nachweis ist durch eine bindende Verpflichtungserklärung des Verfügungsberichtigten gegenüber dem Ausgleichsamts sowie erforderlichenfalls durch eine Bescheinigung der Wohnungsbehörde zu erbringen.

(3) Die Berücksichtigung setzt voraus:

- a) bei Vertriebenen, daß sie die Voraussetzungen des § 230 Abs. 1, Abs. 2 oder Abs. 3 LAG erfüllen;
- b) bei Kriegssachgeschädigten, daß der Schaden im Gelungsbereich des Grundgesetzes oder in Berlin (West) entstanden ist;

c) bei Berechtigten nach § 298 Abs. 2 LAG, daß sie ihren ständigen Aufenthalt im Geltungsbereich des Grundgesetzes, in Berlin (West) oder in den Zollanschlußgebieten haben.

(4) Der Geschädigte hat die Erfüllung der geforderten Voraussetzungen durch einen Bescheid des Ausgleichsamtes nach § 347 LAG der Wohnungsbehörde nachzuweisen, die den Bescheid bei Wohnungszuteilung einbehält. Die Wohnungsbehörde übersendet den Bescheid mit der Bezeichnung der dem Geschädigten zugeteilten Wohnung dem zuständigen Ausgleichsamts.

4. Dringlichkeitsfolge bei der Darlehnsgewährung

(1) Unbeschadet der Grundsätze, daß die Mittel nur für den Wohnungsbau zugunsten von Geschädigten im Sinne von Nummer 3 verwendet werden dürfen und daß damit eine möglichst große Zahl von Wohnungen für solche Geschädigte zu errichten ist, sind die Darlehen bevorzugt zur Bildung von Einzeleigentum für Geschädigte, besonders in der Form von Familienheimen, unter Beachtung der sich aus § 26 i. Verb. mit § 30 des Zweiten Wohnungsbauugesetzes ergebenden Rangfolge zu gewähren.

(2) Bei der Darlehnsgewährung sind die Bauherren unter Beachtung des Absatzes 1 in der nachstehenden Rangfolge zu berücksichtigen:

- a) Geschädigte, die Vertreibungsschäden oder Kriegssachschäden der in § 12 Abs. 1 Nr. 1 und § 13 Abs. 1 Nr. 1 LAG bezeichneten Art geltend machen können, die Erben solcher Geschädigten soweit die Erben natürliche Personen sind, und Gemeinschaften von solchen Personen;
- b) Geschädigte, die anders geartete Vertreibungsschäden oder Kriegssachschäden geltend machen können;
- c) sonstige Bauherren.

Den unter a) und b) genannten Geschädigten sind die in § 298 Abs. 2 LAG genannten Personen jeweils insoweit gleichgestellt, als sie gleichartige Schäden geltend machen können. Innerhalb der Gruppen a) bis c) sind bei sonst gleichliegenden Verhältnissen solche Bauherren bevorzugt zu berücksichtigen, deren Bauvorhaben durch Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau gefördert werden.

(3) Läßt sich ein Geschädigter betreuen, so ändert sich hierdurch nichts an der vorgenannten Rangfolge.

5. Bewilligungsverfahren

(1) Die Anträge auf Darlehen aus der Wohnraumhilfe sind von den Bauherren über die nach den jeweiligen Landesbestimmungen zuständige Stelle an die Bewilligungsstelle zu richten. Den Anträgen sind Unterlagen über die Dringlichkeit gem. Nr. 4 beizufügen.

(2) Das Landesausgleichamt ist am Bewilligungsverfahren zu beteiligen. Erfolgt die Bewilligung nicht auf Landesebene, so ist die entsprechende mittlere oder untere Ausgleichsbehörde zu beteiligen. Sofern über die Auswahl der Bauherren und die Bewilligung durch Mehrheitsbeschuß entschieden wird, stehen dem Vertreter der Ausgleichsbehörde Sitz und Stimme zu.

(3) Vertreter der Geschädigtengruppen sind bei allen Bewilligungsstellen zur beratenden Mitwirkung heranzuziehen.

6. Vorbehalt für Geschädigte

(1) Der Bewilligungsbescheid muß für vorbehaltene Wohnungen folgende Auflagen enthalten:

- a) Die Wohnungen dürfen nur an Geschädigte, die sich durch einen Bescheid nach § 347 LAG ausgewiesen haben, zugeteilt werden, soweit nicht durch die Wohnungsbehörde eine befristete Freistellung gem. Nr. 8 Abs. 2 und Nr. 9 zugelassen ist.

Dieser Vorbehalt gilt nur für die Dauer der Laufzeit des Darlehns, höchstens aber für 10 Jahre. Bei Miethäusern sind die Wohnungen, für welche der Vorbehalt gilt, nach Zahl und Größe genau zu bezeichnen.

- b) Bei einer dieser Auflage widersprechenden Wohnungsnutzung soll das Darlehen für diese Wohnung fristlos zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden.

(2) Sofern der Bewilligungsbescheid in der Schuldurkunde nicht zum Bestandteil der Schuldurkunde erklärt ist, müssen diese Auflagen auch in die Schuldurkunde aufgenommen werden.

7. Berücksichtigung von Geschädigtengruppen

Bei der Aufteilung der vorbehaltenen Wohnungen sind die Anteile für die wohnungssuchenden Geschädigten der einzelnen Geschädigtengruppen in einem angemessenen Verhältnis zum örtlichen Bedarf dieser Geschädigtengruppen zu halten; werden den Ländern besondere Mittel für die Umsiedlung oder für die Rückführung von kriegssachgeschädigten Evakuierten zugewiesen, so sind die damit geförderten Wohnungen nicht auf diese Anteile anzurechnen. Sofern Sondermittel für Umsiedler oder kriegssachgeschädigte Evakuierte nicht oder nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, ist diesen aus den vorbehaltenen Wohnungen ein angemessener Anteil zuzuteilen.

8. Vergabe der Mietwohnungen

(1) Zur Vergabe von Mietwohnungen, die Geschädigten nach Nummer 3 vorbehalten sind, ist die Zustimmung des örtlichen Ausgleichsamtes einzuholen, es sei denn, daß dem Mieter ein Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau für diese Wohnung bewilligt worden ist. Das Ausgleichsamt hat hierbei Vertreter der jeweiligen Geschädigtengruppen zu hören.

(2) Im Falle des Wohnungstausches (Nr. 9) hat die Wohnungsbehörde dem über die Wohnung Verfügungs berechtigten (Bauherrn) mitzuteilen, daß sie auf die Anwendung des Vorbehaltes für Angehörige begrenzter Personenkreise gem. § 76 Abs. 4 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbau gesetzes solange verzichtet, bis die Wohnung wieder als frei gilt.

(3) Die Wohnungsbehörden haben die vorbehaltenen Wohnungen listenmäßig zu führen und dabei einen Verzicht auf die Anwendung des Vorbehaltes (Absatz 2) zu vermerken.

9. Wohnungstausch

(1) Die Zuteilung vorbehalterner Wohnungen an Personen, die nicht zu den Geschädigten im Sinne von Nr. 3 gehören, ist ausnahmsweise zulässig, wenn einem gemäß Nr. 3 begünstigten Geschädigten anstelle der von ihm benutzten oder ihm angebotenen vorbehaltenen Wohnung eine angemessene Ersatzwohnung zugeteilt wird, die im Hinblick auf Art, Lage, Größe, Mietpreis oder sonstige Eigenschaften seinen Bedürfnissen ebenso entspricht wie die vorbehaltene Wohnung, und wenn der Geschädigte schriftlich gegenüber der Wohnungsbehörde dem Tausch zustimmt.

(2) Falls die Befragung eines als Anwärter auf die vorbehaltene Wohnung in Betracht kommenden Geschädigten bei Baubeginn nicht möglich ist, kann an seiner Stelle das für den Bauort zuständige Ausgleichsamt, wenn es nach Anhören des Ausgleichsausschusses die Ersatzwohnung für angemessen im Sinne des Absatzes 1 hält, dem Tausch seine Zustimmung geben. Das Ausgleichsamt benachrichtigt hiervon schriftlich die Wohnungsbehörde.

(3) Werden innerhalb der in Nr. 6 Abs. 1 angegebenen Frist vorbehaltene Wohnungen wieder vergeben, so sind die Absätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

10. Umsiedlung und Rückführung

Zur Förderung des Wohnungsbau für Umsiedler oder rückzuführende kriegssachgeschädigte Evakuierte kann der Präsident des Bundesausgleichsamtes besondere Bestimmungen erlassen.

11. Verwendungsnachweis

(1) Die Länder sind verpflichtet, zum Abschluß des Rechnungsjahres dem Bundesausgleichsamt nachzuweisen, daß für die Geschädigten nach Nr. 3 mindestens derjenige Anteil geförderter Wohnungen nach den Bestimmungen der Nr. 6 durch Bewilligungsbescheid vorbehalten (gebunden) wurde, der dem Verhältnis der Lastenausgleichsmittel zu den insgesamt für die Förderung des sozialen Wohnungsbau für das Rechnungsjahr zur Verfügung gestellten öffentlichen Mitteln entspricht.

(2) In diesem Zusammenhang sind die öffentlichen Mittel gesondert auszuweisen, die den Personen im Sinne des § 300 Sätze 2 und 3 LAG als Darlehnsnehmern gewährt worden sind.

12. Anweisungen der obersten Landesbehörden

Die obersten Landesbehörden weisen die Bewilligungsstellen an, entsprechend diesen Bestimmungen zu verfahren.

Bad Godesberg-Mehlem, den 9. Dezember 1957.

Der Bundesminister für Wohnungsbau
Lücke.

Bad Homburg v. d. H., den 9. Dezember 1957.

Der Präsident des Bundesausgleichsamtes
Dr. Käss.

— MBl. NW. 1958 S. 576.

Einzelpreis dieser Nummer 3,— 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.)

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