

# MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

10. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 23. März 1957

Nummer 28

## Inhalt

(Schriftliche Mitteilung der veröffentlichten RdErl. erfolgt nicht.)

A. Landesregierung.

B. Ministerpräsident — Staatskanzlei —.

C. Innenminister.

D. Finanzminister.

E. Minister für Wirtschaft und Verkehr.

F. Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

G. Arbeits- und Sozialminister.

H. Kultusminister.

J. Minister für Wiederaufbau.

III C. Heimstätten-, Siedlungs- u. Kleingartenwesen. Gemeinnütziges Wohnungswesen: RdErl. 1. 3. 1957 a) Vertragswerk zu den WBB für Eigenheime und Kleinsiedlungen; hier: Kauf- und Überweisungsvertrag; Abstimmung mit den WBB. b) Eigentumsbindungen. S. 669.

K. Justizminister.

Bekanntmachung des Landschaftsverbandes Rheinland.

18. 3. 1957. 2. Tagung der 2. Landschaftsversammlung Rheinland. S. 683/84.

## J. Minister für Wiederaufbau

### III C. Heimstätten-, Siedlungs- und Kleingartenwesen. Gemeinnütziges Wohnungswesen

- a) Vertragswerk zu den WBB für Eigenheime und Kleinsiedlungen; hier: Kauf- und Überweisungsvertrag; Abstimmung mit dem WBB.  
b) Eigentumsbindungen.

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 1. 3. 1957 —  
III C 3 — 5.20 Tgb.Nr. 2026/56

- Die nach den WBB geförderten Kaufeigenheime und Trägerkleinsiedlungen stehen nunmehr zur Übertragung an. Die Muster der Übertragungsverträge 12 und 13 NBB sind für diese Übertragungen ohne wesentliche Abänderungen aber nicht mehr verwendbar, weil sie noch davon ausgingen, daß mit dem Träger zunächst im Bank-Träger-Vertrag und in der Schuldurkunde 10a andere Schuldbedingungen zu vereinbaren waren, als sie im Rahmen der Musterverträge 12 und 13 NBB von den Erwerbern anerkannt wurden. Nach dem WBB wird aber bereits von dem Träger die Vollziehung einer Schuldurkunde mit den endgültigen Darlehensbedingungen gefordert, insbesondere auch die Vollstreckungsklausel bereits mit dem Träger vereinbart und in das Grundbuch gleichzeitig mit der Hypothek für das Landesdarlehen eingetragen. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit einer wesentlichen Vereinfachung der beiden Vertragsmuster. Das abgeänderte Muster eines Kauf- und Überweisungsvertrages (Muster 12 WBB), nach dem in Zukunft Übertragungen von nach den WBB geförderten Eigenheimen und Kleinsiedlungen, deren Übertragung zu Eigentum vorgesehen ist, vorzunehmen sind, liegt nunmehr vor. Ich habe veranlaßt, daß das Vertragsmuster in Kürze bei den Verlagen, denen diese Vordrucke mitgeteilt sind, erhältlich ist. Es handelt sich dabei um folgende Verlage: Bertelsmann Verlag K.G., Bielefeld, Gütersloher Straße 21/23; Beuth-Vertrieb G.m.b.H., Köln, Friesenplatz 16; Deutscher Gemeinde-Verlag G.m.b.H., Köln, Luxemburger Straße 72; Hoch-Verlag G.m.b.H., Düsseldorf, Kronprinzenstraße 23/29, L. Schwann-Verlag, Düsseldorf, Friedrich-Ebert-Straße 24; Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung, Essen, Krawehlstraße 39; Vordruck-Verlag Reckinger u. Co., Siegburg, Postfach; Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln-Braunsfeld, Marweg 130.
- Mit Rücksicht auf den bei der Beratung und Beschlussfassung über das II. WoBauG bestätigten Willen des

Gesetzgebers zu einer weitgehenden Lockerung der sog. sozialen Bindungen sowie ferner mit Rücksicht auf das Verbot in § 52 II. WoBauG, bei Bewilligungen nach dem 31. 12. 1956 noch die Hergabe von öffentlichen Mitteln von der Ausgabe als Reichsheimstätte oder von der Bestellung eines An- oder Wiederkaufsrechts abhängig zu machen, habe ich mich entschlossen, insoweit auch eine Lockerung für die bisher schon mit öffentlichen Mitteln geförderten Eigenheime und Kleinsiedlungen zuzulassen. Hierfür ist insbesondere auch maßgebend, daß durch § 117 Abs. 1 II. WoBauG die §§ 8 WGG und 12 WGGDV aufgehoben worden sind.

Demgemäß will ich keinen Verstoß gegen die Förderungsbestimmungen oder den Bewilligungsbescheid darin sehen, daß entgegen den in letzterem enthaltenen Auflagen von der Ausgabe als Reichsheimstätte oder der Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts abgesehen wird. Dabei ist davon auszugehen, daß zukünftig die Ausgabe als Reichsheimstätte das Einvernehmen der Parteien voraussetzt, während es dem Träger allein überlassen bleibt, zu entscheiden, ob er sich im Vertrag das Wiederkaufsrecht vorbehalten will oder nicht (vgl. § 54 Abs. 2 Satz 3 II. WoBauG). Je nach der Entscheidung der Parteien bzw. des Trägers wären in den Vertragsmustern entsprechend Vorbermerkung 3 die durch Fußnoten kenntlich gemachten Textteile zu streichen.

Das gilt entsprechend, soweit noch Übertragungen von nach den NBB geförderten Eigenheimen und Kleinsiedlungen erfolgen sollten. In dem Vertragsmuster 12 NBB, Kauf- und Überweisungsvertrag und Heimstättenvertrag, das in diesen Fällen zu verwenden ist, wären ggf. die notwendigen Streichungen in den §§ 13, 14, 19 Ziff. 2 vorzunehmen.

- Bei Eigenheimen ist jedoch ggf. zu beachten, daß die mit Rücksicht auf die vorgesehene Ausgabe als Reichsheimstätte erlassenen Steuern und Gebühren bei Unterbleiben der Ausgabe als Reichsheimstätte möglicherweise noch nachträglich aufgebracht werden müssen. Insbesondere die Aufbringung der rückvergüteten Umsatzsteuer wird aber in zahlreichen Fällen zu Schwierigkeiten führen.

Wegen des erheblichen Umfangs der Vergünstigungen, die mit der Ausgabe als Reichsheimstätte nach § 34 RHG verbunden sind, wird es nach wie vor als Pflicht der Träger anzusehen sein, die Bewerber um Eigenheime auf die besondere Bedeutung der Reichsheimstätteneigenschaft eindringlich hinzuweisen.

4. Nach § 117 Abs. 2 II. WoBauG verstoßen gemeinnützige Wohnungsunternehmen oder Organe der staatlichen Wohnungspolitik, denen mit Rücksicht auf die in Abs. 1 a. a. O. aufgehobenen Vorschriften Wiederkaufsrechte oder Rechte aus Vertragsstrafen eingeräumt worden sind, nicht gegen die sich aus dem WGG und der dazu ergangenen Durchführungsverordnung ergebenden Pflichten, wenn sie diese Rechte nicht ausüben oder darauf verzichten. In allen Fällen, in denen bereits Übertragungsverträge nach den NBB oder WBB abgeschlossen sind oder Bauherren auf eigenen Grundstücken nach den NBB und den WBB geförderte Eigenheime oder Kleinsiedlungen errichtet haben oder noch errichten wollen und Heimstätten- oder Ankaufs- bzw. Betreuer-Bauherren-Verträge nach den Mustern 9 NBB, 9a bis 9d WBB abgeschlossen haben, wären die Träger durch die Rücksichtnahme auf die Förderungsbestimmungen und die Auflagen im Bewilligungsbescheid daran gehindert, von der Möglichkeit des § 117 Abs. 2 II. WoBauG Gebrauch zu machen. Das würde zu einer nicht begründeten ungleichen Behandlung der nach den gleichen Bestimmungen geförderten Maßnahmen führen je nach dem, ob die Verträge schon abgeschlossen sind oder erst werden. Ich will deshalb auch insoweit keinen Verstoß gegen die WBB oder die NBB bzw. gegen die Auflagen in den auf diesen Bestimmungen beruhenden Bewilligungsbescheiden oder Verträgen darin sehen, daß auf Grund dieser Bestimmungen bestellte Heimfall-, An- oder Wiederkaufsrechte nicht geltend gemacht werden oder wenn auf ein An- oder Wiederkaufsrecht verzichtet wird. Die sich nach dem RHG und der Ausführungsverordnung zum RHG ergebenden weiteren Rechte und Pflichten der Wohnungsunternehmen oder Organe der staatlichen Wohnungspolitik bzw. sonstiger Körperschaften als Ausgeber von Reichsheimstätten bleiben hiervon unberührt. Bei Reichsheimstätten dürfte insbesondere ein Verzicht auf den Heimfallsanspruch nicht möglich sein. Außerdem gelten auch hier die Ausführungen unter vorstehender Nr. 3.
5. Aus den vorstehenden Erwägungen kann auch bei der Förderung des Baues von Eigenheimen und Kleinsiedlungen durch Bauherren, die bereits über ein Grundstück als Eigentümer oder Erbbauberechtigter verfügen, von dem Abschluß der Vertragsmuster 9a bis 9d WBB (Heimstättenvertrag, Ankaufsvertrag, Erbbaueigenheimvertrag, Vertrag zur Änderung eines Erbbaueigenheimvertrages) abgesehen werden. Es kann den Bauherren überlassen bleiben, ob sie aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen, insbesondere weil bereits entsprechende Vergünstigungen in Anspruch genommen worden sind, oder mit Rücksicht auf den durch das RHG gewährleisteten Schutz gegen Zwangsvollstreckungen in die Heimstätte aus dinglich nicht gesicherten Forderungen die Ausgabe als Reichsheimstätte oder Erbbaueigenheimstätte fordern und die entsprechenden Verträge abschließen wollen. Insoweit gilt Nr. 3 entsprechend. Die Vorbemerkungen zu den zuletzt genannten Vertragsmustern 9a bis 9d WBB sind nunmehr insoweit gegenstandslos, als in Zukunft die Auszahlung des Landesdarlehens nicht mehr von dem Abschluß dieser Verträge abhängig ist. Nr. 89 Abs. 1 Buchst. a) WBB gilt in Zukunft für diese Verträge grundsätzlich nicht mehr.
- Die Nrn. 113 und 114 WBB und 91 und 92 NBB sind nicht mehr anzuwenden, soweit sie mit den vorstehenden Ausführungen in Widerspruch stehen.
6. Die in Nr. 114 WBB und 92 NBB festgelegte Verpflichtung der Gemeinden oder Gemeindeverbände, ggf. als Heimstättenausgeber aufzutreten, bleibt unberührt. Mit dem Wegfall des bisherigen Systems der Bindungen trifft die Gemeinden und Gemeindeverbände darüber hinaus eine erhöhte Verantwortung. Eine befriedigende weitere Entwicklung des Siedlungs- und Heimstättenwesens, vor allem hinsichtlich der weiteren Nutzung als Eigenheime und Kleinsiedlungen, wird zukünftig nur dadurch zu gewährleisten sein, daß die Gemeinden und Gemeindeverbände ihnen zur Kenntnis gelangende Verstöße gegen die Darlehensbedingungen den für die Kündigung des Landesdarlehens zuständigen darlehnsverwaltenden Stellen bzw. Bewilligungsbehörden zur Kenntnis bringen.
7. Daneben obliegt es auch in Zukunft den Trägern gem. Nr. 27 Abs. 2 Satz 3 WBB und Teil VII des Bewilligungsbescheides zu den WBB sowie nach den Bestimmungen des Bank-Träger-Vertrages Muster 10 NBB, die Einhaltung der in den verschiedenen abgeschlossenen oder abzuschließenden Verträgen enthaltenen und nun besonders wichtigen obligatorischen Nutzungsbestimmungen zu überwachen. Ihre Erfüllung ist ggf. mit den zu Gebote stehenden Mitteln des Zivilrechts zu erzwingen, wenn nicht eine Anregung bei den zuständigen Stellen, das Darlehen zu kündigen, zweckmäßiger erscheint.
8. Die Ausführungen in Nrn. 2 bis 7 gelten für den Bergarbeiterwohnungsbau mit der Einschränkung, daß hier u. a. § 52 II. WoBauG nicht gilt und daher in allen Fällen, in denen bereits Verträge abgeschlossen sind, die auf Grund der jeweils zutreffenden Fassung des § 5 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbau im Kohlenbergbau vereinbarte 20jährige bzw. 10jährige Bindung an den Bergbau und die dementsprechenden Heimfall-, An- oder Wiederkaufsrechte erhalten bleiben müssen und insoweit auf ihre Ausübung nicht verzichtet werden darf (vgl. § 21 Berg.Arb.WoBauG in der Neufassung des § 121 Abs. 1 Nr. 4 II. WoBauG).
- Bei zukünftig abzuschließenden Verträgen ist entsprechend zu verfahren. Im Bergarbeiterwohnungsbau sind demnach auch in Zukunft bis auf weiteres die bisherigen Bindungen, allerdings mit der sich aus dem Bergarbeiterwohnungsbauergesetz ergebenden Befristung, zu vereinbaren. Nr. 89 Abs. 1 Buchst. a) WBB behält deshalb hier seine bisherige Bedeutung. Gleiches gilt für die Vorbemerkungen in den Vertragsmustern 9a bis 9d (Berg).
9. Das in früheren Vertragswerken geregelte, allerdings mit Zustimmung der Bewilligungsbehörden und der darlehnsverwaltenden Stellen inzwischen weitgehend nicht mehr durchgeführte Inkassoverfahren, wonach die Zins- und Tilgungsraten für das Landesdarlehen monatlich an den Träger und von diesem halbjährlich gesammelt an die darlehnsverwaltenden Stellen abgeführt wurden, ist in dem neuen Vertragsmuster 12 WBB nicht mehr vorgesehen. Allerdings bleiben die Träger nach Abschn. VII des Bewilligungsbescheides auch weiterhin verpflichtet, auf Wunsch der Geldgeber und nach näherer Vereinbarung mit diesen — d. h. also auch auf deren Kosten — die Zins- und Tilgungsbeträge für die Fremddarlehen einzuziehen und an die Gläubiger abzuführen.
- Ich habe mich auf Grund der stattgefundenen Besprechungen und der erhaltenen Stellungnahmen zu dieser Regelung bezüglich der Landesdarlehen veranlaßt gesehen, weil einerseits den Trägern diese Tätigkeit, die an sich zur Darlehnsverwaltung gehört, zu der bisher hierfür vorgesehenen und von ihnen als zu niedrig empfundenen Gebühr nicht mehr zugemutet werden soll. Andererseits kann aber auch von den Eigenheimern und Kleinsiedlern billigerweise nicht erwartet werden, daß sie auf Jahrzehnte für das Inkasso der Landesdarlehen eine im Vergleich zu den Tilgungsraten und Verwaltungskosten verhältnismäßig hohe Gebühr zahlen. Zudem haben sich die Verhältnisse, die im Reiche zu der alten Regelung führten, inzwischen gewandelt. Der in den Verwaltungskosten enthaltene Anteil für das Inkasso (12 DM) entfällt also in Zukunft bei Abschluß des neuen Vertragsmustern.
- Ich bitte, die nachgeordneten Dienststellen und die in Betracht kommenden Organisationen und Unternehmen auf die Veröffentlichung noch besonders aufmerksam zu machen, die Ihnen erforderlich scheinenden weiteren Weisungen und Empfehlungen zu erteilen und darauf zu achten, daß künftig nach diesem RdErl. verfahren wird.
- Bezug: a) Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (WBB) vom 31. 3. 1954 (MBl. NW. S. 679 ff.);  
b) Bestimmungen über die Förderung des Wohnungsneubaues (Kleinwohnungen und Kleinsiedlungen) im Lande Nordrhein-Westfalen (NBB) vom 25. 1. 1951 (MBl. NW. S. 181 ff.).
- An die Regierungspräsidenten,  
den Minister für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen — Außenstelle Essen —.

### **Kauf- und Übereignungsvertrag Heimstättenvertrag \*)**

#### **Vorbemerkungen**

1. Gemäß Nrn. 27 Abs. 2 und 111 Abs. 4 WBB ist dieses Vertragsmuster der Übertragung der von dem Träger errichteten Eigenheime oder Kleinsiedlungen auf die Bewerber zu Eigentum zugrunde zu legen.
2. Dieses Vertragsmuster dient auch als Grundlage für die Übertragung von Vorratseigenheimen auf die Bewerber zu Eigentum. Die Vorbemerkungen gelten entsprechend.
3. Entsprechend den Auflagen im Bewilligungsbescheid über das Landesdarlehen zur nachstelligen Finanzierung (Landeswohnungsbaudarlehen) ist dieser Vertrag noch darauf abgestellt, daß darin die Ausgabe als Reichsheimstätte nach dem Reichsheimstättengesetz oder die Bestellung eines Ankaufsrechts und die Eintragung einer Auflassungsvormerkung vereinbart werden können. Gemäß dem Runderlaß von 1. März 1957 (MBI. NW. S. 569) bleibt es den Parteien aber überlassen, ungeachtet der sich insoweit aus den Landesförderungsbestimmungen, dem Bewilligungsbescheid, der Schuldurkunde über das Landesdarlehen oder dem Träger-Bewerber-Vertrag ergebenden Verpflichtungen von der Ausgabe als Reichsheimstätte oder der Vereinbarung eines Ankaufsrechts abzusehen. Dabei ist davon auszugehen, daß die Ausgabe als Reichsheimstätte das Einvernehmen der Parteien voraussetzt, während es dem Träger allein überlassen bleibt zu entscheiden, ob er sich das Ankaufsrecht vorbehalten will oder nicht. Hierbei ist jedoch zu beachten, daß Steuern oder Gebühren, die mit Rücksicht auf § 34 Reichsheimstättengesetz in Verbindung mit § 29 Reichssiedlungsgesetz ermäßigt, erlassen oder zurückgewährt worden sind, nachgefordert werden können, wenn von der ursprünglich vorgesehenen Ausgabe als Reichsheimstätte Abstand genommen wird.
4. Das Vertragsmuster geht in § 3 Abs. 1 davon aus, daß die Hypotheken für die Landesdarlehen bereits eingetragen sind und den Erwerbern die Bedingungen der Schuldurkunden über das Landeswohnungsbaudarlehen und ein evtl. als Ersatz für fehlendes Eigenkapital gewährtes Darlehen bekannt sind. Der Träger hat deshalb vor dem Vertragsabschluß eine Abschrift der Schuldurkunde den Erwerbern auszuhändigen. Es wird sich empfehlen, bei dieser Gelegenheit die Erwerber auf den Umfang der zu übernehmenden Verpflichtungen hinzuweisen, da sie deren Kenntnis im Verträge bestätigen.
5. Ist der Träger eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband und ist deshalb zunächst die dingliche Sicherstellung der Landesdarlehen gem. dem Runderlaß vom 11. 8. 1953 (MBI. NW. S. 1376) in Verbindung mit Nr. 65 Abs. 2 WBB unterblieben, so ist diese nach Maßgabe der Bestimmungen des angegebenen Erlasses nachzuholen. In diesem Falle bedarf die notwendige Ergänzung dieses Vertragsmusters der Zustimmung der die Landesdarlehen verwaltenden Stelle.
6. In dem Vertragsmuster nicht vorgesehene Änderungen und Ergänzungen sind im übrigen nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde und auch nur insoweit zulässig, als sie dem Wesen der Kleinsiedlung oder des Eigenheims nicht widersprechen, mit den WBB vereinbar sind und dadurch die Rechtsstellung der Eigenheimer oder Siedler nicht in unangemessener Weise beeinträchtigt wird.

## Verhandelt

den ..... 19.....

Vor dem unterzeichneten Richter — Notar — \*) 1)

erschieden heute:

1. d.....  
als Vertreter d.....  
(im nachfolgenden als „Träger“ bezeichnet)

2. d.....  
und seine Ehefrau\*).....geb.....  
(im nachfolgenden als „die Erwerber“ bezeichnet)

3. \*) d.....  
als Vertreter d.....  
(im nachfolgenden als „Heimstättenausgeber“ — „Ankaufsberechtigter“ — \*) 2) bezeichnet)

Die Erschienenen sind dem Richter — Notar — \*) von Person bekannt — von Person zwar nicht bekannt — \*)

Die Erschienenen zu 1, 2 und 3\*) erklären:

Wir schließen den nachstehenden Vertrag:

### Kauf- und Übereignungsvertrag und Heimstättenvertrag \*)

#### § 1

#### Gegenstand des Vertrages

(1) Der Träger verkauft den Erwerbern.....<sup>3)</sup>  
das ihm gehörende, im Grundbuch von..... Band.....  
Blatt..... unter der lfd. Nr..... eingetragene  
Grundstück in..... (Ort)..... straße  
Nr....., Kataster..... Flur.....  
Parzelle..... in einer Größe von..... qm nebst daraufstehenden Gebäuden und  
Zubehör. Er übernimmt keine Gewähr für Größe und Beschaffenheit des Grund und Bodens sowie der Gebäude,  
da diese im einzelnen den Erwerbern bekannt sind und sich Beanstandungen nicht ergeben haben.

(2) Als Tag der Übergabe gilt der..... 19..... Mit diesem Tage gehen Gefahr, öffentliche und  
private Lasten, die Abgaben, Gebühren und Steuern sowie Nutzungen auf die Erwerber über.

(3) Der Träger verpflichtet sich, etwaige ihm zustehende Grundstücke oder Gebäude betreffende Gewährlei-  
stungsansprüche an die Erwerber auf deren Verlangen abzutreten.

#### § 2

#### Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt..... DM

(i. W.:..... Deutsche Mark)

Davon entfallen auf:

1. den Grund und Boden ausschließlich Baulichkeiten und sonstiger Verbesserungen

je qm..... DM

insges.:..... DM

(i. W.:..... Deutsche Mark)

\*) Nichtzutreffendes ist zu streichen.

<sup>1)</sup> Bei Beurkundung durch einen Notar wird dieser die Einleitung und den Schluß entsprechend ändern.

<sup>2)</sup> Ist der Träger nicht als Ausgeber von Reichsheimstätten zugelassen, so ist die Gemeinde als Ausgeber zu wählen. Sie ist dabei an die-  
sem Verträge zu beteiligen. Soll anstelle der Ausgabe als Reichsheimstätte ein Ankaufsrecht zugunsten der Gemeinde vereinbart werden,  
ist entsprechend zu verfahren.

<sup>3)</sup> Hier ist ggf. einzufügen: „je zur Hälfte“. Bei Bestehen eines Gesamthandsverhältnisses zwischen den Erwerbern (z. B. auf Grund eines  
Ehevertrages) ist auf dieses hinzuweisen und dieses näher zu bezeichnen.

2. die Gebäude einschließlich Nebengebäude ..... DM  
(i. W.: ..... Deutsche Mark)
3. \*) lebendes und totes Inventar ..... DM  
(i. W.: ..... Deutsche Mark)

## § 3

## Belegung des Kaufpreises

(1) In Anrechnung auf den Kaufpreis übernehmen die Erwerber.....<sup>5)</sup> die nachstehend aufgeführten, auf dem in § 1 genannten Grundstück hypothekarisch gesicherten Darlehensschulden des Trägers in der eingetragenen Höhe: \*)

- a) Grundbuch Abt. III Nr.: ..... DM  
(i. W.: ..... Deutsche Mark)  
Landeswohnungsbaudarlehen  
der .....  
(im nachfolgenden als „Bank“ bezeichnet)  
nebst bis zu 7½ v. H. Jahreszinsen und ½ v. H. Verwaltungskosten.

- b) Grundbuch Abt. III Nr. .... DM  
(i. W.: ..... Deutsche Mark)  
Darlehen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital der Bank zinslos.

Die Übernahme der zu a) und b) genannten Darlehensschulden erfolgt zu den Bedingungen der den Erwerbern bekannten Schuldurkunde vom ..... Urkunden-Nr. ....  
des .....

Die Erwerber unterwerfen sich wegen der Kapitalforderung..... aus diese..... Darlehen samt Zinsen und geldwerten Nebenleistungen der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen. Die Bank soll berechtigt sein, sich jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auf Kosten der Erwerber auch ohne den Nachweis derjenigen Tatsachen erteilen zu lassen, von deren Eintritt die Fälligkeit der Forderung abhängt.

- c)  
d)  
e)

(2) Im übrigen wird der Kaufpreis wie folgt belegt:

## § 4

## Nutzung des Grundstücks

Hinsichtlich der Nutzung des Grundstücks nebst Gebäuden übernehmen die Erwerber folgende Verpflichtungen:

- a) Die Erwerber haben Haus und Grundstück dauernd selbst zu bewohnen und zu nutzen, und zwar auch dann, wenn das Landeswohnungsbaudarlehen vorzeitig zurückgezahlt wird.
- b) Die Erwerber haben die Gebäude nebst Zubehör stets in gutem Zustand zu erhalten. Die zu diesem Zwecke erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen sind von ihnen unverzüglich auf ihre eigenen Kosten auszuführen. Wesentliche Änderungen auf dem bebauten Grundstück, insbesondere Zu- und Anbauten, dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Trägers und der Bewilligungsbehörde für Landeswohnungsbaudarlehen vorgenommen werden.
- c) Zur Veräußerung, Verpachtung, Vermietung (abgesehen von der Vermietung der Einliegerwohnung) oder Überlassung sowie zur Teilung des Grundstücks, einzelner Teile oder Räume bedürfen die Erwerber der schriftlichen Zustimmung des Trägers/Heimstättenausgebers/Ankaufsberechtigten\*), zur Ausübung eines Geschäfts- oder Gewerbebetriebes außerdem der Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Der Widerruf der Zustimmung aus wichtigem Grund kann dabei vorbehalten werden.

\*) Kommt nur bei Kleinsiedlungen in Betracht.

5) Hier ist ggf. einzufügen: „als Gesamtschuldner“.

\*) Sind die zu übernehmenden Hypotheken bereits ganz oder teilweise getilgt, so sind wegen der entstandenen Eigentümergrundschulden die erforderlichen Bestimmungen zu treffen.

7) Einfügen: „Rheinische Girozentrale und Provinzialbank, Düsseldorf“ oder „Landesbank für Westfalen — Girozentrale —, Münster“.

- d) <sup>8)</sup> Die Erwerber dürfen für die Einliegerwohnung (bestehend aus ..... Räumen, Wohnfläche ..... qm) keine höhere als die im Bewilligungsbescheid festgesetzte Miete von ..... DM fordern.
- e) <sup>4)</sup> Die Siedler haben die Kleinsiedlung ordnungsmäßig gärtnerisch und als Kleintierhalter zu bewirtschaften. Hinsichtlich der Wirtschaftsberatung haben sie sich von einer anerkannten Siedlervereinigung betreuen zu lassen.

### § 5<sup>9)</sup>

#### Ausgabe als Reichsheimstätte — Bestellung eines Ankaufsrechts \*)

##### Bei Reichsheimstätten:

- (1) Das Grundstück wird Reichsheimstätte, als Ausgeber soll ..... eingetragen werden<sup>2)</sup>.
- (2) Unbeschadet des Rechts, die Einhaltung des Vertrages zu verlangen, kann der Heimstättenausgeber nach §§ 12 und 13 des Reichsheimstättengesetzes durch schriftliche Erklärung verlangen, daß die Erwerber ihm das Grundstück nebst Gebäuden übertragen, wenn sie oder ihre Rechtsnachfolger

1. das Grundstück

##### Bei Vereinbarung eines Ankaufsrechts:

- (1) Die Erwerber räumen de..... Ankaufsberechtigten<sup>2)</sup> das Recht zum Ankauf des Grundstücks unter den nachstehenden Voraussetzungen ein und verpflichten sich, zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung aus dem Ankaufsrecht im Range nach ..... eine Vormerkung zugunsten de..... Ankaufsberechtigten in das Grundbuch eintragen zu lassen.

- (2) Unbeschadet des Rechts des Ankaufsberechtigten, die Einhaltung des Vertrages zu verlangen, verpflichten sie sich, das Grundstück dem Ankaufsberechtigten nach schriftlicher Aufforderung zu übereignen, wenn sie oder ihre Rechtsnachfolger

1. das Grundstück

1. das Grundstück nebst Gebäuden nicht dauernd selbst bewohnen oder bewirtschaften, oder wenn sie grobe Mißwirtschaft treiben,
2. ohne Zustimmung des vorstehend angegebenen Berechtigten bauliche Veränderungen vornehmen, die der Zweckbestimmung .....  
(einfügen: „des Eigenheims“ oder „der Kleinsiedlung“)
- zuwiderlaufen,
3. über ihr Vermögen das Konkursverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
4. das Grundstück zum Zwecke der Zwangsversteigerung beschlagnahmt ist.

- (3) Der nach Abs. 1 und 2 Berechtigte verpflichtet sich schon jetzt, nach Ablauf von 40 Jahren, nicht aber vor restloser Tilgung des öffentlichen Wohnungsbaudarlehens, von diesem Recht keinen Gebrauch mehr zu machen.

- (4) Bei Ausübung des in Abs. 1 und 2 bezeichneten Rechts oder des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach dem Reichsheimstättengesetz<sup>10)</sup> hat der Berechtigte unter Übernahme der auf dem Grundstück lastenden Hypotheken als Kaufpreis höchstens den Betrag zu zahlen, der sich bei Zugrundelegung des für den Boden in § 2 Ziff. 1 dieses Vertrages genannten Betrages unter Hinzurechnung des Wertes der noch vorhandenen Baulichkeiten oder Verbesserungen ergibt, soweit diese von den Erwerbern selbst oder ihren Familien mit von ihnen aufgebrauchten Mitteln und mit schriftlicher Zustimmung des Trägers und der Bewilligungsbehörde, soweit diese gemäß § 4 Buchst. b) erforderlich war, geschaffen worden sind und sich in dem üblichen Rahmen ein .....

(einfügen: „Eigenheims“ oder „Kleinsiedlung“)

halten.

Sofern der Wert des Bodens sich verringert hat, ist ein niedrigerer Betrag zugrunde zu legen. Im übrigen gilt bei Veränderungen des Bodenwertes § 10 der Ausführungsverordnung zum Reichsheimstättengesetz vom 19. Juli 1940 (RGBl. I S. 1027).

- (5) Mindestens ist der Betrag zu zahlen, der sich aus der Belastung des Grundstücks mit dinglich gesicherten Rechten ergibt, die vor Übertragung oder mit Zustimmung des Trägers bzw. bei Heimstätten des Ausgebers eingetragen sind.

<sup>8)</sup> Die Möglichkeit einer nachträglichen anderweitigen Festsetzung der Miete bzw. des Mietwertes mit Genehmigung der Preisbehörde unter Zustimmung der Bewilligungsbehörde bleibt hiervon unberührt (vgl. § 17 Mietenverordnung vom 20. November 1950 — BGBl. S. 759).

<sup>9)</sup> Vgl. Vorbemerkung 3.

<sup>10)</sup> Vgl. § 11 des Reichsheimstättengesetzes i. d. F. vom 25. November 1937 (RGBl. I S. 1291) und § 14 der Ausführungsverordnung vom 19. Juli 1940 (RGBl. I S. 1027).

§ 6<sup>11)</sup>

## Schiedsgutachten

Bei Streit

1. darüber, ob grobe Mißwirtschaft vorliegt oder bauliche Veränderungen der Zweckbestimmung de.....

(einfügen: „Eigenheims“ oder „Kleinsiedlung“)

zuwiderlaufen.

2. über die Höhe des nach § 5 Abs. 4 zu zahlenden Preises

soll ein Schiedsgutachten der für die Bewilligung von Landesdarlehen zuständigen Behörden entscheidend sein.

Das Schiedsgutachten ist für die Parteien verbindlich, es sei denn, daß es offenbar unbillig ist.

## § 7

## Sonstige Bestimmungen, Verwaltungsgebühren

(1) Die Erwerber räumen dem Träger das Recht ein, das erworbene Grundstück und die Baulichkeiten zu angemessener Tageszeit durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

(2) <sup>11)</sup> Das gleiche Recht steht dem nach § 5 Abs. 1 Berechtigten zu.(3) Die Erwerber verpflichten sich, an den Träger für die ihm — als Heimstättenausgeber bzw. Ankaufsberechtigtem \*) <sup>11)</sup> — obliegende Verwaltungstätigkeit vom Tage der Übergabe ab eine Verwaltungsgebühr von ..... DM <sup>12)</sup> jährlich zu entrichten.

## § 8

## Mehrheit von Erwerbern

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

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

(3) Sie verpflichten sich ferner, mit ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen und Bestimmungen dieses Vertrages zu vereinbaren und sie wiederum zu verpflichten, das Grundstück in jedem Verkaufsfalle nur unter denselben Bedingungen zu veräußern.

(4) <sup>13)</sup> Insbesondere haben sie mit ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme der Verpflichtungen aus dem in § 5 vereinbarten Ankaufsrecht und aus der zur Sicherung des sich daraus ggf. ergebenden Auflassungsanspruchs eingetragenen Auflassungsvormerkung zu vereinbaren.

## § 9

## Zustimmung der Ehegatten

Jeder Ehegatte genehmigt die von dem anderen Ehegatten abgegebenen Erklärungen und duldet die sofortige Zwangsvollstreckung in das seinen Rechten unterworfenen Vermögen.

## § 10

## Erfüllungsort

Für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrage ist Erfüllungsort ..... Als Gerichtsstand gilt ..... als vereinbart, wenn nicht anderweitige Zuständigkeit gesetzlich begründet ist.

## § 11

## Gebührenbefreiung

Die Parteien beantragen gemäß

§ 34 des Reichsheimstättengesetzes \*)

§ 20 der Verordnung vom 6. Oktober 1931, Viertes Teil, Kapitel II (RGBl. I S. 537/551) in Verbindung mit § 29 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (RGBl. I S. 1429) \*)

den Bestimmungen des Gesetzes über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau vom 30. Mai 1953 (BGBl. I S. 273) \*)

den Bestimmungen über Grunderwerbsteuerbefreiung

Befreiung von Steuern und Gebühren <sup>14)</sup>).

Soweit darüber hinaus Kosten entstehen, tragen sie die Erwerber.

<sup>11)</sup> Vgl. Vorbemerkung 3. Diese Vorschrift ist zu streichen, wenn auch § 5 ganz gestrichen wird.<sup>12)</sup> Die Höhe der Verwaltungsgebühr richtet sich nach § 20 Berechnungsverordnung v. 20. November 1950 (BGBl. I S. 753). Da ein Inkasso nicht vorgesehen ist, ermäßigt sich die dort genannte Gebühr um 12,— DM (vgl. hierzu Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung Anl. 3 zu den WBB Nr. 422 Abs. 2 — MBl. NW. 1954 S. 751).<sup>13)</sup> Gilt nicht bei Ausgabe als Reichsheimstätte.<sup>14)</sup> Bei Beurkundung dieses Vertrages durch einen Notar gelten hinsichtlich der Gebührenbefreiung sodann die Vorschriften der Verordnung vom 15. April 1936 (RGBl. I S. 368), insbesondere Artikel I Abs. 2 dieser Verordnung.

## § 12

## Auflassung, Eintragungsantrag und Bewilligung

Die Vertragsschließenden sind darüber einig, daß das Eigentum an dem in § 1 genannten Grundstück auf die Erwerber übergehen soll. Sie beantragen und bewilligen, in das Grundbuch von .....  
 Band ..... Blatt ..... lfd. Nr. ...., Kataster ..... Flur ..... Parzelle .....  
 einzutragen:

1. d ..... als Eigentümer .....<sup>3)</sup>
2. <sup>13)</sup> die Eigenschaft des Grundstücks als Reichsheimstätte zur ersten Rangstelle, als Ausgeber d .....  
 und als Wert des Bodens den in § 2 Ziff. 1 genannten Betrag von ..... DM

im Range nach .....  
 .....  
 eine Vormerkung zur Sicherung des Auflassungsanspruchs d .....  
 ..... aus dem in § 5 vereinbarten Ankaufsrecht.

## § 13

## Ausfertigungen — Abschriften

(1) Der in § 3 Abs. (1) a) und b) genannten Bank sind eine vollstreckbare Ausfertigung und eine beglaubigte Abschrift dieser Verhandlung zu übersenden.

(2) <sup>14)</sup>

Das Protokoll wurde vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und von ihnen eigenhändig wie folgt unterschrieben:

<sup>13)</sup> Bei Ausgabe als Reichsheimstätte gilt die Fassung über dem Strich. Bei Vereinbarung des Ankaufsrechts gilt die Fassung unter dem Strich. Die nicht geltende Fassung ist zu streichen.

<sup>14)</sup> Hierher gehören Angaben über weitere Ausfertigungen oder Abschriften dieser Verhandlung.

— MBl. NW. 1957 S. 669.

### Bekanntmachung des Landschaftsverbandes Rheinland

#### 2. Tagung der 2. Landschaftsversammlung Rheinland

Die 2. Landschaftsversammlung Rheinland ist zu ihrer 2. Tagung auf Freitag, den 29. März 1957, 10 Uhr, nach Düsseldorf, Haus des Landtags, Plenarsaal, einberufen worden.

#### Tagesordnung

1. Nachtragshaushaltssatzung 1956
2. Haushaltssatzung 1957
3. Satzung über Stundung, Niederschlagung und Erlaß von Forderungen

Düsseldorf, den 18. März 1957.

Der Direktor  
des Landschaftsverbandes Rheinland:  
Klaus.

— MBl. NW. 1957 S. 683/84.

#### Einzelpreis dieser Nummer 0,30 DM.

Einzellieferungen nur durch den Verlag gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (pro Einzelheft 0,15 DM) auf das Postscheckkonto Köln 8516 August Bagel Verlag GmbH., Düsseldorf.  
 (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)