

# MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

9. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 27. Dezember 1956	Nummer 137
-------------	---	------------

## Inhalt

(Schriftliche Mitteilung der veröffentlichten RdErl. erfolgt nicht.)

A. Landesregierung.

B. Ministerpräsident — Staatskanzlei —.

C. Innenminister.

D. Finanzminister.

E. Minister für Wirtschaft und Verkehr.

F. Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

G. Arbeits- und Sozialminister.

H. Kultusminister.

J. Minister für Wiederaufbau.

III. B. Wohnungsbauförderung: RdErl. 19. 12. 1956, Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen — Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957). S. 2497. — RdErl. 19. 12. 1956, Förderung des sozialen Wohnungsbaus; hier: Festsetzung von Durchschnitts- und Höchstsätzen für nachstellige Landesdarlehen für das Baujahr 1957. S. 2546.

K. Justizminister.

## J. Minister für Wiederaufbau

### III B. Wohnungsbauförderung

**Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen — Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957)**

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 19. 12. 1956 —  
III B 3 — 4.02/4.03 — 2352/56

#### I.

1. Die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) v. 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523) finden nach § 4 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a) im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau auf solchen neu geschaffenen Wohnraum Anwendung, für den die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt werden. Von diesem Zeitpunkt ab sind daher die bisherigen „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Land Nordrhein-Westfalen (WBB)“ v. 31. 3. 1954 (MBl. NW. S. 679), die ihre Rechtsgrundlage noch in dem mit dem 31. Dezember 1956 für zukünftige Förderungsfälle außer Kraft tretenden Ersten Wohnungsbaugesetz v. 24. April 1950 (BGBl. S. 83) i. d. F. der Bek. v. 25. August 1953 (BGBl. I S. 1047) haben, auf solche Bauvorhaben nicht mehr anzuwenden, für die die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt werden.

2. Neben den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gelten aber gem. § 113 II. WoBauG bis zum Erlaß der in § 105 II. WoBauG vorgesehenen Rechtsverordnungen der Bundesregierung zunächst noch weiterhin die Vorschriften der Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neu geschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung) v. 20. November 1950 (BGBl. S. 753) und die Verordnung über die Miethöhe für neu geschaffenen Wohnraum (Mietenverordnung) v. 20. November 1950 (BGBl. S. 759), soweit ihr Inhalt nicht den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes widerspricht. Auf die Beachtung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und dieser Rechtsvorschriften weise ich besonders hin.

3. Wie nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz obliegt es auch im Rahmen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes den Ländern, die Durchführung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues des näheren zu regeln, namentlich die planerischen und baulichen Voraussetzungen für die Förderung von Bauvorhaben mit Landesmitteln festzulegen, das Bewilligungsverfahren zu gestalten und die Bedingungen für die Hergabe der Landesmittel und die Nutzung der öffentlich geförderten Wohnungen zu bestimmen.

Auf der Grundlage der angeführten Rechtsvorschriften und zur Regelung des Verfahrens bei der Bewilligung von Landesmitteln sowie zur Gestaltung der Darlehnsverhältnisse mit den Bauherren von Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues werden daher hiermit die nachstehenden „Be-

stimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB 1957) erlassen.

Ich weise Sie und die für die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Wiederaufbau zerstörter, Wiederherstellung beschädigter, Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude zuständigen Bewilligungsbehörden an, künftig bei der Förderung von Wohnungsbauvorhaben nach diesen Wohnungsbauförderungsbestimmungen, den darin angeführten, noch fortgeltenden Sonderregelungen (vgl. z. B. Nrn. 59, 64, 76, 79 WFB 1957) und den noch zu erlassenden (vgl. z. B. Nr. 16 Abs. 3) Sonderbestimmungen einschließlich der einen Bestandteil der WFB bildenden Vordrucke (Antragsmuster, Wirtschaftlichkeitsberechnung, Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung, Darlehnsvertrag usw.) zu verfahren.

## II.

4. Wie auch schon in den bisherigen Förderungsbestimmungen, vgl. Ziff. II des Begleiterl. zu den WBB v. 31. 3. 1954 (MBL. NW. S. 679 ff.) ist auch in den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 die Zahl der zwingenden Vorschriften (Mußvorschriften — „muß“, „hat“, „ist“, „darf“ usw. —) auf das Mindestmaß beschränkt worden, das unerlässlich ist, um den durch das Zweite Wohnungsbaugesetz gezogenen Rahmen des sozialen Wohnungsbaues einzuhalten. Wenn es bei Vorliegen ganz besonderer Umstände auch noch vertretbar sein kann, Abweichungen zuzulassen, so bedürfen aber derartige Abweichungen von zwingenden Vorschriften der WFB 1957 ihrer grundsätzlichen Bedeutung wegen stets meiner vorherigen Zustimmung (vgl. Nr. 88 WFB 1957). Anträge auf Erteilung derartiger Ausnahmegenehmigungen dürfen mir aber nur in wirklich begründeten Einzelfällen vorgelegt

werden. Begründet ist ein Antrag nur dann, wenn ganz außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Abweichung von den WFB 1957 notwendig und gerechtfertigt erscheinen lassen. Anträge auf nachträgliche Erteilung einer Ausnahmegenehmigung werden keinen Erfolg haben, wenn sie ausschließlich den Zweck verfolgen, offensichtliche Verstöße gegen die Förderungsbestimmungen nachträglich zu bereinigen. Ausnahmen von zwingenden Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes selbst können in keinem Falle genehmigt werden.

5. Die Mehrzahl der Bestimmungen ist bewußt lediglich als Soll- und Kannvorschriften ausgestaltet („soll“ bzw. „kann“), um das Bewilligungsverfahren den praktischen Bedürfnissen entsprechend möglichst elastisch gestalten zu können. Auch die Sollvorschriften sind in aller Regel einzuhalten. Aus Gründen der Dezentralisierung können aber hier die Bewilligungsbehörden — ohne daß es einer Vorlage bei mir bedarf — in eigener Zuständigkeit und Verantwortung entscheiden, soweit Abweichungen im Einzelfall aus besonderen Gründen notwendig und vertretbar erscheinen (vgl. jedoch Nr. 67 Abs. 7 WFB 1957).
6. Im übrigen ist grundsätzlich bei Anwendung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 zu beachten, daß sie nicht engherzig nach dem Buchstaben auszulegen sind. Jede einzelne Bestimmung ist vielmehr ihrem Sinn und Zweck nach so anzuwenden, daß die mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz und den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 verfolgten bedeutsamen wohnungs- und siedlungspolitischen sowie wohnungswirtschaftlichen Ziele erreicht werden.

An die Regierungspräsidenten,  
den Minister für Wiederaufbau  
— Außenstelle Essen —.

**Bestimmungen  
über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen  
durch Landesdarlehen  
— Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) —**

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

**Inhaltsübersicht**

**A.**

**Allgemeine Grundsätze**

I. Gegenstand der Förderung	Seite
1. Förderungsfähiger Wohnraum	2507
2. Nicht förderungsfähiger Wohnraum	2507
II. Begünstigter Personenkreis	
3. Der begünstigte Personenkreis	2508
4. Wohnungsuchende mit geringem Einkommen	2509
III. Förderungsrang der Bauvorhaben	
5. Vorrang von Wiederaufbau und Wiederherstellung	2509
6. Förderungsrang der Neubauvorhaben	2509
7. Rangfolge bei besonderer Zweckbindung der Mittel	2510
8. Berücksichtigung der Rangfolge des Lastenausgleichsgesetzes	2510
9. Berücksichtigung der wirtschaftlichsten Bauvorhaben	2510
10. Gleichstellung aller Gruppen von Bauherren in den einzelnen Förderungsrängen	2511
11. Berücksichtigung besonderer Personengruppen	2511
IV. Zulässige Wohnungsgröße	
12. Wohnflächengrenzen	2511
13. Angemessene Wohnfläche	2511
14. Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenzen	2511
15. Verhältnis von Wohnfläche und Raumzahl	2511
V. Miete und Belastung	
16. Zulässige Miete und Belastung	2512
17. Ermittlung der Durchschnittsmiete oder Belastung	2513
18. Umlagen, Vergütungen und Zuschläge neben der Einzelmiete	2513
VI. Bauherren und Betreuer	
19. Anforderungen an Bauherren	2513
20. Anforderungen an Betreuer und Beauftragte	2514
21. Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit	2515
VII. Baulandbeschaffung	
22. Baulandbeschaffung	2515
VIII. Technische Voraussetzungen	
23. Städtebauliche Voraussetzungen	2516
24. Erschließung	2516
25. Planung	2517
26. Ausstattung der Wohnungen	2518
27. Baukostensenkung, Normung und Rationalisierung	2518
28. Bauaufsichtliche Forderungen	2519
29. Ausschreibung und Vergabe	2519
30. Bauausführung und Baukontrolle	2519

## B. Finanzierung

I. Allgemeine Grundsätze	Seite
31. Allgemeine Grundsätze	2520
II. Eigenleistung	
32. Höhe der angemessenen Eigenleistung	2520
33. Begriff der Eigenleistung	2521
34. Ersatz der Eigenleistung (unechte Eigenleistung)	2521
III. Fremdmittel	
35. Art der Fremdmittel	2521
36. Umgestellte Rechte Dritter	2522
IV. Finanzierungsbeiträge	
37. Zulässigkeit von Finanzierungsbeiträgen	2522
38. Rückforderung unzulässiger Finanzierungsbeiträge	2523
V. Öffentliches Baudarlehen (Landesdarlehen)	
39. Höhe des der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehens	2523
40. Familienzusatzdarlehen	2524
41. Zinssatz des Landesdarlehens	2524
42. Verwaltungskostenbeitrag für das Landesdarlehen	2525
43. Tilgung des Landesdarlehens	2525
44. Kündigung des Landesdarlehens	2525
VI. Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital (Eigenkapitalbeihilfen)	
45. Begünstigte	2526
46. Voraussetzung für die Gewährung von Eigenkapitalbeihilfen	2526
47. Verwendungszweck der Eigenkapitalbeihilfen	2527
48. Zweckbindung der geförderten Wohnungen	2527
49. Art der Eigenkapitalbeihilfen	2528
50. Höhe der Eigenkapitalbeihilfen	2528
51. Kündigung	2529

## C. Sonderbestimmungen

I. Sonderbestimmungen für Familienheime	
52. Eigentumsbindungen bei Eigenheimen und Kaufeigenheimen	2529
53. Kaufeigenheime	2529
54. Werkgeforderte Kaufeigenheime	2530
55. Kleinsiedlungen	2530
56. Trägerkleinsiedlungen	2531
57. Siedlereignung und Siedlerauswahl	2531
58. Geltung der Bestimmungen über Eigenheime und Kaufeigenheime	2531
59. Kleinsiedlungen für Landarbeiter und ländliche Handwerker	2532
II. Sonderbestimmungen für andere Wohnungen	
60. Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen	2532
61. Dauerwohnrecht	2532
62. Miet- und Genossenschaftswohnungen	2532
63. Betriebs- und Werkwohnungen	2532
64. Wohnheime	2533

III. Sonderbestimmungen für den Ausbau und die Erweiterung bestehender Gebäude	Seite
65. Schaffung von Wohnraum durch Ausbau und Erweiterung	2533

#### D.

##### Bewilligungsverfahren

I. Anträge und Vorprüfung der Anträge	
66. Antragstellung	2533
67. Vorprüfung der Anträge	2533
II. Bewilligung	
68. Bewilligungsbehörden	2534
69. Aufgaben der Bewilligungsbehörden	2535
70. Auflagen im Bewilligungsbescheid	2536
71. Aufhebung und Widerruf des Bewilligungsbescheides	2537
72. Übersendung von Ausfertigungen des Bewilligungsbescheides an die darlehnsverwaltende Stelle und die Wohnungsbehörde	2537
73. Durchführungsstelle bei Neubauvorhaben	2538
III. Auszahlung und Verwaltung des Landesdarlehens	
74. Darlehnsverwaltende Stellen	2538
75. Aufgaben der darlehnsverwaltenden Stellen	2538
76. Sicherung des Landesdarlehens	2539
77. Auszahlung der Landesdarlehen und der Zuschüsse	2540
78. Auszahlung vor dinglicher Sicherung	2541
79. Feuerversicherung	2542
IV. Schlußabrechnung, endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung, Vordrucke	
80. Schlußabrechnung	2542
81. Änderung der Gesamtkosten oder der Finanzierungsmittel	2543
82. Vordrucke	2543

#### E.

##### Vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen

83. Voraussetzungen der Freistellung von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen	2544
84. Die für die Freistellung zuständige Stelle	2544
85. Wirkungen der Freistellung	2544
86. Rückzahlung vor Bezugsfertigkeit	2544
87. Ablösung des Landesdarlehens	2544

#### F.

##### Übergangs- und Schlußbestimmungen

88. Ausnahmegenehmigungen	2545
89. Anwendung dieser Bestimmungen	2545
90. Anwendung bisheriger Bestimmungen	2545

## 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:

- a) Familienheime in der Form von Eigenheimen, Kauf-eigenheimen und Kleinsiedlungen (§ 7 II. WoBauG);
- b) Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (§ 12 II. WoBauG);
- c) Genossenschaftswohnungen (§ 13 II. WoBauG);
- d) Mietwohnungen;
- e) sonstige Wohnungen;
- f) 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. Welcher Anteil eines Gebäudes Wohnzwecken und anderen als Wohnzwecken dient, ist nach den Vorschriften der gem. § 105 Abs. 1 Buchst. d II. WoBauG zu erlassenden Rechtsverordnung (Berechnungsverordnung) zu ermitteln.

#### 2. Nicht förderungsfähiger Wohnraum

##### (1) Wohnraum, der

- a) zur dauernden wohnungsmäßigen Unterbringung ungeeignet ist, wie Behelfs- und Primitivbauten, Wohnlauben, Wochenendhäuser und Baracken, oder
  - b) wegen seiner Lage oder Grundrißgestaltung keinen ausreichenden Wohnwert besitzt (z. B. Kellerwohnungen und Wohnungen in Hinterhäusern) oder
  - c) 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 bei Neubauvorhaben die vorprüfende Stelle (Nr. 67 Abs. 2) 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. In anderen als den in Satz 2 genannten Fällen sind Ausnahmen nur zulässig, wenn die Ablehnung der Förderung allein wegen des nicht genehmigten vorzeitigen Baubeginns für den Bauherrn unbillig hart sein würde.

## II. Begünstigter Personenkreis

### 3. Der begünstigte Personenkreis

(1) In der Regel soll nur Wohnraum für Wohnungsuchende gefördert werden, die entweder versicherungspflichtige Arbeitnehmer sind oder deren Jahreseinkommen die aus der nachstehenden Tabelle ersichtlichen Grenzen nicht überschreitet:

Wohnungsuchender	Normalfall	Sonderfälle		
	jährlich bis zu DM	Schwerbeschädigt. (§ 1 Schwerbeschädigten-Ges.) jährlich bis zu DM	Schwerkriegsbeschädigter (§ 29 Abs. 2 BVG) jährlich bis zu DM	Kriegerwitwe jährlich bis zu DM
alleinstehend	9 000	9 840	9 840	9 000
mit 1 Angehörigen *)	9 840	10 680	10 680	9 840
„ 2 „ *)	10 680	11 520	11 520	10 680
„ 3 „ *)	11 520	12 360	12 360	11 520
„ 4 „ *)	12 360	13 200	13 200	12 360
„ 5 „ *)	13 200	14 040	14 040	13 200
„ 6 „ *)	14 040	14 880	14 880	14 040
„ 7 „ *)	14 880	15 720	15 720	14 880
„ 8 „ *)	15 720	16 560	16 560	15 720
„ 9 „ *)	16 560	17 400	17 400	16 560
Soweit es sich bei den Angehörigen *) um Kinder handelt, erhöhen sich die Sätze um	je 360,- (ab 3. Kind)	je 360,- (ab 3. Kind)	je 360,- (ab 2. Kind)	je 360,- (ab 2. Kind)
bei schwerbeschädigten Angehörigen *) um	je 840,-	je 840,-	je 840,-	je 840,-

\*) Der Angehörige (§ 8 II. WoBauG) muß zur Familie des Wohnungsuchenden gehören und von ihm unterhalten werden (§ 25 II. WoBauG).

(2) Als Jahreseinkommen ist der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte des Wohnungsuchenden (nicht das Familieneinkommen) aus den in § 2 Abs. 3 Einkommensteuergesetz bezeichneten Einkunftsarten für die drei Kalenderjahre zugrunde zu legen, die 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 vorangehen. Verluste, die sich bei einzelnen Einkunftsarten ergeben, dürfen nicht mit Einkünften anderer Einkunftsarten ausgeglichen, Sonderausgaben (§§ 10 bis 10d EStG) und Freibeträge wegen außergewöhnlicher Belastung (§§ 33, 33a EStG) nicht abgezogen werden. Das Kindergeld auf Grund des Kindergeldgesetzes v. 13. November 1954 (BGBl. I S. 333), des Kindergeldanpassungsgesetzes v. 7. Januar 1955 (BGBl. I S. 17) und des Kindergeldergänzungsgesetzes v. 23. Dezember 1955 (BGBl. I S. 841) und diesem ähnliche 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 Regel-Sollvorschrift des § 25 Abs. 1 II. WoBauG ausnahmsweise zum begünstigten Personenkreis gerechnet werden, wenn sie

- a) 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
- b) 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.

#### 4. Wohnungsuchende mit geringem Einkommen

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

- a) 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,
- b) 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),
- c) Schwerkriegsbeschädigte (§ 29 Abs. 2 des Bundesversorgungsgesetzes),
- d) Kriegerwitwen mit zwei oder mehr Kindern,
- e) alleinstehende Wohnungsuchende, deren Jahreseinkommen 2400 DM nicht übersteigt.

### III. Förderung der Bauvorhaben

#### 5. Vorrang von Wiederaufbau und Wiederherstellung

In Gemeinden mit Kriegszerstörungen haben, soweit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes 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

- a) die für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4) bestimmt sind oder
- b) 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) für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen mit gleichwertigem Rang unter sich.

Rangstufe III besitzen

die übrigen Wohnungen (Eigentums-, Kaufeigentums-, Miet- und Genossenschaftswohnungen 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:

- a) 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);
- b) 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);
- c) 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), wobei solche Familienheime zu bevorzugen sind, bei denen die Eigenleistung weitgehend durch Selbsthilfe erbracht wird; 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;

- d) 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 Nr. 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 Förderungsränge 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 Förderungsränge 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 Förderungsrängen

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 Wohnungsbedürfnisse von berufstätigen Frauen mit Kindern, von älteren Ehepaaren und von Alleinstehenden sind in angemessenem Umfang zu berücksichtigen (§ 28 Satz 2 II. WoBauG).

#### IV. Zulässige Wohnungsgröße

#### 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 zugrunde 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 Wohnflächenobergrenzen

(1) Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen (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 (Einzelmiets) 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 Einzelmiets für die Wohnungen auf der Grundlage der Durchschnittsmiete unter angemessener Berücksichtigung ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu ermitteln. Der Durchschnitt der Einzelmietes muß der Durchschnittsmiete entsprechen. Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Berechnung der auf der Grundlage der genehmigten Durchschnittsmiete ermittelten Einzelmiets 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 Wohnungsuchenden 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 Einzelmiets der Wohnungen, für welche die der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind und welche Wohnungsuchenden 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 Einzelmiets in dem Umfang gewährt werden, daß der auf die benötigte Wohnfläche der Wohnung entfallende Teil der Einzelmiets

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 V Hundertsatzes und der Kopfquote ist das Jahreseinkommen des Wohnungsuchenden 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) Familienheime, eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen dürfen auch gefördert werden, wenn die hierfür aufzubringenden Tilgungen und andere Aufwendungen höher sind als die Beträge, die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung dafür angesetzt werden dürfen (§ 47 II. WoBauG). Die tatsächliche Belastung muß für den Bauherrn oder Bewerber auch in diesem Fall auf die Dauer tragbar sein.

#### 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.

(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 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 Eigenheimes oder der Eigensiedlung ist auf der Grundlage der im Darlehnsantrag enthaltenen Lastenberechnung zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Belastung des Eigentümers eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes 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 für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltenden Mietpreisvorschriften 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.

#### 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 der 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 Vor-

liegen besonderer Gründe im Einzelfall oder allgemein für das Gebiet einer Gemeinde zulassen, daß das Erbbaurecht auf eine kürzere Zeitdauer, 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 Bauleistung 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. Interessenkollision 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 Darlehnsantrages 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 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 eines 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 Wohnungsbaugesetz 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 Gemeindegebietes 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 Wohnungsbaugesetz 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 Fördervoraussetzungen

### 23. Städtebauliche Voraussetzungen

(1) Mit Landesdarlehen sollen nur Bauvorhaben gefördert werden, die eine geordnete bauliche und strukturell gesunde Entwicklung des Gemeindegebietes gewährleisten und in Erschließung und Auflockerung den Zielsetzungen neuzeitlichen Städtebaues 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 (Fluchtliniengesetz) v. 2. Juli 1875 (Gesetzssaml. S. 561) i. d. F. des Preußischen Wohnungsgesetzes v. 28. März 1918 (Gesetzssaml. S. 23) höhere Erschließungskosten vereinbart sind, als die Eigentümer der anliegenden Grundstücke nach § 15 des Fluchtliniengesetzes und den darauf beruhenden Ortsatzungen im abgabenrechtlichen Heranziehungsverfahren als Erschließungsbeiträge zu entrichten verpflichtet wären.

(3) Es sind solche Erschließungsformen zu bevorzugen, die durch die Art der Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken Ersparnisse an Erschließungskosten ermöglichen.

Bei Neuerschließungen sollen die Baugrundstücke für Eigenheime und Kaufeigenheime in der Regel nicht größer als 500 qm sein.

(4) Bei größeren Planungen soll die rechtzeitige Beteiligung der örtlichen Versorgungsbetriebe sowie der für die Reinhaltung 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, bei der Kleinsiedlung entsprechende Fachberater 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 wohn-technisch zweckmäßige und rationelle Grundrißanordnung voraus. Baustoffe und Bauarten sind so zu wählen, daß die Gebäude von öffentlichen und nicht öffentlichen 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 Lauben-

ganghäusern 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;
- 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 rationellen Bauablaufs entsprechen. In der Regel sollen die Tiefbau-(Erschließungs-)Arbeiten den Hochbauarbeiten vorangehen.

(2) Die DIN-Wohnungsbaunormen 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 Dauerwohnungen zu stellen sind. Die verwendeten Baustoffe, Bauteile und Bauarten müssen den Bestimmungen der als Einheitliche Technische 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 Wohnungsbaues (MBl. NW. S. 790) zu beachten.

(3) Tragendes Holzwerk ist gem. DIN 68800 — Holzschutz im Hochbau — gegen Wurmfraß, Schwamm- 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 Wohnungsbaues zu beachten sind, obliegt den Bauherren (Bauträgern) und ihren Betreuern, Beauftragten und Architekten. Die Bewilligungsbehörden — bei Neubauvorhaben die Durchführungsstellen (Nr. 73) — 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 überwa-

chen 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, die Durchführungsstelle 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 pflichtgemäßen 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 kann die weitere Auszahlung des Landesdarlehens bis zur Behebung der Beanstandungen ausgesetzt werden.

(5) Der Minister für Wiederaufbau behält sich die Befugnis vor, die Durchführung der Bauvorhaben nachzuprüfen und — soweit erforderlich — einzuschreiten, namentlich die Auszahlung der Raten des Landesdarlehens bis zur Behebung der getroffenen Beanstandungen auszusetzen, die Erhebung erhöhter Zinsen anzuordnen und erforderlichenfalls die Bewilligungsbehörde zum Widerruf des Bewilligungsbescheides (Nr. 71) oder die darlehnsverwaltende Stelle zur Kündigung des Darlehensvertrages und der Hypothek anzuweisen.

## 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 Eigenleistung 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 — BGBl. 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 — (BGBl. 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 Wohnungsbauprämiengesetz i. d. F. v. 21. Dezember 1954 (BGBl. 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 KfGE.

(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) Fremddarlehen, die zur Deckung von Gesamtkosten des Vorhabens in Anspruch genommen werden und im Grundbuchlichen Rang vor dem zur Sicherung des Landesdarlehens bestellten Recht 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 abgeben.

(2) Werden zur Deckung von Gesamtkosten Fremddarlehen in Anspruch genommen, die zu einem bestimmten Zeitpunkt fällig werden oder unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden können (Festdarlehen), so soll das Bauvorhaben in der Regel nur gefördert werden, wenn diese Festdarlehen nicht vor Ablauf von 10 Jahren fällig werden oder vom Darlehensgeber nicht vor Ablauf von 10 Jahren gekün-

digt werden können. Die vorzeitige Fälligkeit oder Kündbarkeit von Fremddarlehen aus den nach den Geschäftsbedingungen der Kreditinstitute üblichen Gründen (z. B. wegen Zahlungsverzug, Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, Eröffnung des Vergleichsverfahrens oder Konkursverfahrens) 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 Darlehensnehmers aus der Gesellschaft verpflichtet sind, dürfen zugelassen werden.

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

#### 36. Umgestellte Rechte Dritter

(1) Ruhen auf dem Baugrundstück umgestellte Rechte Dritter (Grundpfandrechte, Abgeltungslasten usw.), die mit dem Rang vor dem Landesdarlehen bestehenbleiben oder aus den zur Deckung der Gesamtkosten vorgesehenen Fremdmitteln abgelöst werden sollen, so ist eine Förderung des Bauvorhabens nur dann zulässig, wenn

- a) der Gesamtbetrag der durch die umgestellten Rechte gesicherten Forderungen (einschließlich der Forderungen auf rückständige Zinsen und Nebenleistungen) 20 v. H. des auf den 1. Januar 1935 festgestellten Einheitswertes nicht übersteigt und
- b) die umgestellten Rechte und die durch sie gesicherten Forderungen (außer bei Abgeltungslasten und Abgeltungshypotheken) den Bestimmungen der Nr. 35 entsprechen.

(2) Sollen umgestellte Rechte Dritter bestehenbleiben 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 Genehmigung 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 Wohnungsuchenden 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 Wohnungsuchenden ausschließen oder nur bis zu einem bestimmten Höchstbetrag zulassen. Sie sollen die Annahme von Finanzierungsbeiträgen ausschließen, soweit diese nicht im Darlehnsantrag enthalten sind oder soweit ihre Annahme von ihnen nicht ausdrücklich genehmigt wird. Der Ausschluß oder die Beschränkung der Annahme von Finanzierungsbeiträgen der Wohnungsuchenden 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 Wohnungsuchende mit geringem Einkommen darf von der Bewilligungsbehörde nicht da-

von abhängig gemacht werden, daß die Wohnungsuchenden Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen leisten (§ 50 Abs. 3 II. WoBauG).

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

- a) Mietvorauszahlungen oder Darlehen, die von Dritten zugunsten von Wohnungsuchenden geleistet werden und keine Verbindlichkeit 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 (werkgeforderte 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 Verpflichtung 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, nachstelligen Finanzierung der bei der Errichtung von Wohnungen entstehenden Gesamtkosten in einer Höhe be-

willigt, 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). Wegen der Durchschnittssätze für die der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen wird auf den RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 19. 12. 1956 betr. „Festsetzung von Durchschnitts- und Höchstsätzen für nachstelligen Landesdarlehen für das Baujahr 1957“ (MBI. NW. 1956 S. 2546) verwiesen.

(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 Eigenheimes oder einer Eigensiedlung ein öffentliches Baudarlehen bewilligt, so ist ihm auf Antrag ein Familienzusatzdarlehen in Höhe von 1500,— DM für das dritte und jedes weitere Kind — bei Schwerkriegsbeschädigten und Kriegervitwen für das zweite und jedes weitere Kind — zu gewähren.

(2) Bei der Förderung von Familienheimen in der Form des Kaufeigenheims 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 Nr. 2 bis 4 oder § 39 Abs. 4 Nr. 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 erststelligen 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 vereinbarenden 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 darlehensverwaltende Stelle 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 schuldhaften 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

Für das der nachstelligen Finanzierung dienende Landesdarlehen, nicht aber auch für ein nachstellig eingesetztes Familienzusatzdarlehen, 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 vom Hundert des Ursprungskapitals ist der Verwaltungskostenbeitrag in der in Satz 1 bezeichneten Höhe nur noch von der Hälfte des Ursprungskapitals zu erheben.

#### 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 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.

(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 Darlehensvertrag 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, die Durchführungsstellen und die Wohnungsbehörden sind verpflichtet, die darlehensverwaltenden Stellen 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 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 5) i. d. F. v. 12. Juni 1954 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 446) erlitten haben und Evakuierte im Sinne des Bundesevakuiertengesetzes v. 14. Juli 1953 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 201);
- 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 Änderung des Bundesergänzungsgesetzes zur Entschädigung für Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung v. 29. Juni 1956 (BGBl. 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 Reichsknappschaftsgesetzes 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 einsturzfähigen 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 Wohnungsuchenden 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) Kinderreichen, die zugleich Begünstigte im Sinne der Nr. 45 Buchstaben a) bis d) und f) bis h) sind, kann neben dem Familienzusatzdarlehen auch eine Eigenkapitalbeihilfe bis zu den in Nr. 50 angegebenen

Höchstbeträgen bewilligt werden. Kinderreiche, die als Bauherren ein Familienheim errichten oder die ein Kaufeigenheim oder eine Trägerkleinsiedlung erwerben, können eine Eigenkapitalbeihilfe nur insoweit erhalten, wie das ihnen zu gewährende Familienzusatzdarlehn den in Nr. 50 angegebenen Höchstbetrag für die Eigenkapitalbeihilfe nicht erreicht.

(4) Ist ein Begünstigter berechtigt, ein Aufbaudarlehen gem. § 254 Abs. 2 oder 3 LAG oder ein Darlehen nach § 30 KgfEG zu beantragen, so darf eine Eigenkapitalbeihilfe nur gewährt werden, wenn mit der Gewährung eines Aufbaudarlehens für den Wohnungsbau oder eines Darlehens auf Grund des Kriegsgefangenenentschädigungsgesetzes bis zur Bewilligung des nachstelligen Landesdarlehens nicht gerechnet werden kann.

(5) Wohnungen, die mit einem Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau nach § 254 Abs. 2 oder 3 oder nach § 259 Abs. 1 Satz 3 LAG oder nach § 30 KgfEG gefördert worden sind oder gefördert werden sollen, dürfen nicht auch mit einer Eigenkapitalbeihilfe gefördert werden.

(6) Eigenkapitalbeihilfen dürfen nur gewährt werden, wenn gleichzeitig auch Mittel des Landes im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG in Anspruch genommen werden.

#### 47. Verwendungszweck der Eigenkapitalbeihilfen

(1) Eigenkapitalbeihilfen können gewährt werden:

1. einem Begünstigten, der

a) selbst Bauherr ist und die Wohnung (das Eigenheim, die Kleinsiedlung) für sich und seine Familie errichtet oder

b) die Eigenkapitalbeihilfe zum Erwerb eines Kaufeigenheims, einer Kleinsiedlung 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 zuteilungsfähig wird und die Bausparkasse 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 Eigenheime (Kaufeigenheime) oder Kleinsiedlungen 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. Zweckbindung 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 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 Eigenheim) 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 unverzüglich 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 Förderbestimmungen, die Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides oder den Darlehensvertrag 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 in folgender Höhe gewährt werden:

a) für die Förderung eines Eigenheimes, eines Kaufeigenheimes, einer Kleinsiedlung, einer Eigentumswohnung oder einer Kaufeigentumswohnung bis zu der nach dem Finanzierungsplan für das Bauvorhaben notwendigen Eigenleistung des Bauherrn, höchstens aber

für die Hauptwohnung bis zu 4400,— DM,

für die Einliegerwohnung bis zu 2200,— DM;

b) für die Förderung der Wohnung des Eigentümers in einem Mehrfamilienhaus bis zu 3850,— DM;

c) für die Förderung von zweiten Wohnungen in Eigenheimen oder Kaufeigenheimen (ausgenommen Einliegerwohnungen) sowie von Mietwohnungen oder Genossenschaftswohnungen je Wohnung bis zu 3300,— DM.

(2) Den in Absatz 1 aufgeführten Darlehenshöchstätzen liegt eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 60 Quadratmeter zugrunde. Bei Wohnungsgrößen, die unter 60 Quadratmeter 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 Darlehenssätze gewähren.

(3) Die Bestimmungen des Absatzes 1 Buchstabe a) und des Absatzes 2 gelten entsprechend für den Erwerb eines Kaufeigenheims, einer Kleinsiedlung und einer Kaufeigentumswohnung.

(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 Darlehensvertrag 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 10-Jahresfrist 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 Fertigstellung 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 zugrunde 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. Werkgeforderte 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.

#### 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 Quadratmetern, die aus besonderen Gründen bis auf 600 Quadratmeter 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 Quadratmetern 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 Erstausrüstung (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 Anschließungskosten 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 der Bewilligungsbehörde als Kleinsiedlungsträger zugelassen sind. Unternehmen, die bis zum 31.12.1956 Trägerkleinsiedlungen ohne wesentliche Beanstandungen errichtet haben, gelten als für den Bereich der Bewilligungsbehörde zugelassen, in welchem sie bisher tätig waren, 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 (MBL. 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 darlehnsverwaltenden Stelle (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.

#### 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).

#### 64. Wohnheime

Zum Bau von Wohnheimen dürfen der nachstelligen Finanzierung dienende Landesdarlehen unter sinnge-  
mäßiger 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 des RdErl. v. 4. 3. 1955 betr. Förderung von Wohnheimen (MBI. NW. S. 477) — soweit sie nicht durch die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, z. B. hinsichtlich der Richtsatzmiete, als aufgehoben anzusehen sind — oder die an die Stelle dieses RdErl. tretenden Bestimmungen 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.

### III. 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. Anträge 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 und unter Beifügung der darin aufgeführten Antragsunterlagen bei der für den Bauort zuständigen Gemeinde- oder Amtsverwaltung einzureichen.
- (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 im Wiederaufbau, bei Wiederherstellung sowie bei Ausbau und Erweiterung die für den Bauort zuständige Gemeinde- oder Amtsverwaltung nicht selbst Bewilligungsbehörde (Nr. 68) ist, prüft sie die Anträge vor.
- (2) Bei der Förderung von Neubauvorhaben in kreisangehörigen Gemeinden ist die Kreisverwaltung vorprüfende Stelle. Der Regierungspräsident — im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk der Minister für Wiederaufbau, Außenstelle Essen — kann

einer kreisangehörigen Gemeinde- oder einer Amtsverwaltung auf Antrag die Aufgaben der vorprüfenden Stelle übertragen, wenn sie personell und organisatorisch in der Lage erscheint, die einer vorprüfenden Stelle übertragenen Aufgaben zu erfüllen.

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

- a) die Vollständigkeit der Antragsunterlagen;
- b) das Vorliegen der technischen Förderungsvoraussetzungen (Nrn. 23 ff.);
- c) die Angemessenheit der Gesamtkosten und Aufwendungen;
- d) die Berechnung und Zulässigkeit der Wohnflächengrößen;
- e) die Klärung der Eigentums- und Belastungsverhältnisse am Baugrundstück;
- f) alle sonstigen sachlichen und persönlichen Voraussetzungen der Förderung, wie der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit des Bauherrn, der fachlichen Eignung, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Betreuers, der fachlichen Eignung und Zuverlässigkeit des Beauftragten usw. bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen, namentlich auch auf die Einhaltung der Jahresarbeitsverdienstgrenze (Nr. 3).

(4) Bei Bauvorhaben im Wohnungsneubau tragen die Kreisverwaltungen und die Verwaltungen der kreisfreien Städte — im Falle des Absatzes 2 Satz 2 die Gemeinde- und Amtsverwaltungen — als vorprüfende Stellen für das Ergebnis der Vorprüfung gem. Absatz 3 die alleinige volle Verantwortung, soweit nicht eine Verantwortlichkeit der Bewilligungsbehörde nach Nr. 69 Abs. 2 vorgesehen ist.

(5) Nach Abschluß der Vorprüfung legt die vorprüfende Stelle den Antrag mit ihrer Stellungnahme der zuständigen Bewilligungsbehörde zur abschließenden Entscheidung vor. Der Stellungnahme ist eine Erklärung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde darüber beizufügen, ob grundsätzliche Bedenken gegen das beabsichtigte Bauvorhaben bestehen oder welche Änderungen und Ergänzungen in bauaufsichtlicher Hinsicht für erforderlich gehalten werden. Bei Anträgen auf Förderung von Neubauvorhaben entwerfen die Kreisverwaltungen und Verwaltungen der kreisfreien Städte bzw. im Falle des Absatzes 2 Satz 2 die Gemeinde- oder Amtsverwaltungen — wenn das Neubauvorhaben nach Abschluß der Vorprüfung in jeder Hinsicht für förderungswürdig und bestimmungsgemäß gehalten wird — einen Bewilligungsbescheid (Nr. 69 Abs. 6) und zeichnen denselben verantwortlich ab. Der Entwurf des Bewilligungsbescheides nebst den erforderlichen Durchschriften und den vollständigen Bewilligungsakten ist der zuständigen Bewilligungsbehörde mit einem Anschreiben nach vorgeschriebenem Muster zur abschließenden Entscheidung über den Darlehnsantrag zu übersenden.

(6) Darlehnsanträge für Bauvorhaben, deren Förderung von der vorprüfenden Stelle nach dem Ergebnis der Vorprüfung nicht befürwortet wird, sind der zuständigen Bewilligungsbehörde nicht zur Entscheidung vorzulegen. In diesem Falle hat die vorprüfende Stelle selbst einen die Förderung ablehnenden Bescheid gem. Nr. 69 Abs. 8 zu erteilen. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn die Förderung des Vorhabens allein deshalb abgelehnt werden müßte, weil die beantragten Wohnungsbauinstrumente z. Z. nicht zur Verfügung stehen.

(7) Im Vorprüfungs- und Bewilligungsverfahren müssen alle Tatsachen von rechtserheblicher Bedeutung (z. B. wesentliche Abweichungen von einer Soll-Bestimmung, Gründe für die Gestattung von Ausnahmen) aktenkundig gemacht werden.

### II. Bewilligung

#### 68. Bewilligungsbehörden

- (1) 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 bis auf weiteres:

1. für die Förderung von Neubauten die Regierungspräsidenten bzw. im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk der Minister für Wiederaufbau — Außenstelle Essen — in Essen;
2. für die Förderung von Wiederaufbau-, Wiederherstellungs-, Ausbau- und Erweiterungsbauvorhaben
  - a) die Stadt- und Landkreisverwaltungen,
  - b) die Gemeindeverwaltungen oder Amtsverwaltungen, die bisher Hauszinssteuerhypotheken verwaltet haben.

(2) Ist eine kreisangehörige Gemeinde oder ein Amt selbst Bauherr, Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigter) und Darlehnsnehmer und gem. Absatz 1 Nr. 2 Buchstabe b) zugleich auch Bewilligungsbehörde für das geplante Bauvorhaben, so ist abweichend von Absatz 1 Nr. 2 Buchstabe b) die zuständige Kreisverwaltung Bewilligungsbehörde. Ist eine kreisfreie Stadt oder ein Landkreis selbst Bauherr, Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigter) und Darlehnsnehmer und gem. Absatz 1 Nr. 2 Buchstabe a) zugleich auch Bewilligungsbehörde für das geplante Bauvorhaben, so ist abweichend von Absatz 1 Nr. 2 Buchstabe a) der zuständige Regierungspräsident (im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk der Minister für Wiederaufbau — Außenstelle Essen — in Essen) Bewilligungsbehörde.

#### 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 Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) und seiner Durchführungsverordnungen, diesen Bestimmungen und den in den Mittelbereitstellungserlassen erteilten besonderen Weisungen entsprechen.

(2) In den Fällen der Förderung von Neubauvorhaben (Nr. 67 Abs. 2 und Abs. 4) hat die zuständige Bewilligungsbehörde auf Grund des Ergebnisses der Vorprüfung möglichst beschleunigt, regelmäßig innerhalb von 3 Wochen seit dem Eingang der Bewilligungsakten zu entscheiden. Sie ist in diesen Fällen nicht zu einer allgemeinen und umfassenden Nachprüfung des von der vorprüfenden Stelle festgestellten Ergebnisses der Vorprüfung verpflichtet, sondern hat vielmehr den Entwurf des Bewilligungsbescheides und die Bewilligungsakten regelmäßig nur in rechtlicher Hinsicht nachzuprüfen, namentlich darauf, ob

- a) die Wohnflächenobergrenze (Nr. 12) nicht überschritten wird bzw. ob die Voraussetzungen für die Überschreitung dieser Wohnflächenobergrenze gem. Nr. 14 vorliegen (hinsichtlich der Wohnflächengröße der einzelnen Wohnungen ist dabei die Richtigkeit der von der vorprüfenden Stelle anerkannten Wohnflächenberechnung regelmäßig zu unterstellen),
- b) bei Eigentumsmaßnahmen das von der vorprüfenden Stelle festgestellte Jahreseinkommen des nicht versicherungspflichtigen Bauherrn bzw. Bewerbers die Regel-Arbeitsverdienstgrenze nicht oder in zulässiger Weise (vgl. Nr. 3) übersteigt,
- c) das Landesdarlehen entsprechend den gem. Nr. 39 festgesetzten Darlehnsätzen richtig ermittelt worden ist und
- d) die sich für das Bauvorhaben ergebende Durchschnittsmiete oder Belastung gem. Nr. 16 genehmigt werden kann.

Die Bewilligungsbehörde hat die Neubauvorhaben in planerischer und baulicher, vor allem in städtebaulicher Hinsicht usw. nur zu prüfen,

- a) wenn sie insgesamt mehr als 25 Wohnhäuser oder 50 Wohnungen umfassen oder
- b) wenn auch öffentliche Mittel für Aufschließungsmaßnahmen nach dem RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau vom 28. 10. 1950 (MBI. NW. S. 1082) in Anspruch genommen werden.

Die städtebauliche Prüfung nach a) oder b) entfällt, wenn die städtebauliche Gestaltung bereits durch verbindliche städtebauliche Pläne (Durchführungspläne nach dem Aufbaugesetz oder Baugestaltungspläne zu Ortssatzungen nach der Verordnung über Baugestaltung) festgelegt ist.

(3) Nur soweit die zuständige Bewilligungsbehörde nach Absatz 2 ausdrücklich die Aufgabe einer Nachprüfung des Darlehnsantrages hat, trägt sie für die Bewilligung des Landesdarlehens die Verantwortung. Unberührt bleibt das Recht und ggf. die Pflicht der Bewilligungsbehörde, die Bewilligung abzulehnen, wenn sie bei der Durchsicht der Bewilligungsakten offensichtlich unrichtige Angaben oder offenkundige Verstöße gegen zwingende Rechtsvorschriften oder gegen die Förderungsbestimmungen feststellt.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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 erststelligeren Hypothekendarlehens bei den Kreditinstituten auf Antrag des Bauherrn einen Vorbescheid nach vorgeschriebenem Muster zu erteilen. Ein Vorbescheid gibt dem Bauherrn jedoch keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung eines Landesdarlehens oder eines Einrichtungszuschusses.

(7) Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Darlehnsantrag durch einen Bewilligungsbescheid nach vorgeschriebenem Muster. In den Fällen der Förderung von Neubauvorhaben wird der von der vorprüfenden Stelle gem. Nr. 67 Abs. 5 Satz 3 gefertigte Entwurf des Bewilligungsbescheides — falls die Prüfung gem. Nr. 69 Absatz 2 keine Beanstandungen ergibt — von der Bewilligungsbehörde unterzeichnet. Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides ist — bei Neubauvorhaben durch die vorprüfende Stelle — dem Bauherrn (Betreuer, Beauftragten) zu übersenden.

(8) Eine Ablehnung eines Darlehnsantrages ist dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen. Die Ablehnung 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 Ausgleichsamts nach § 347 LAG ausgewiesen haben, gem. §§ 14, 15 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes v. 31. März 1953 (BGBl. I S. 97) und § 75 II. WoBaG 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 im Einvernehmen mit dem Bauherrn aufgehoben werden. Nach völliger oder teilweiser Auszahlung des bewilligten Landesdarlehens ist die Aufhebung des Bewilligungsbescheides jedoch nur zulässig, wenn das Landesdarlehen gem. Nr. 83 ff. vorzeitig zurückgezahlt wird, es sei denn, daß mit der Aufhebung des Bewilligungsbescheides gleichzeitig ein neuer Bewilligungsbescheid erteilt wird.

(2) Die Bewilligungsbehörde kann unbeschadet des Rechts, eine erhöhte Verzinsung zu fordern (vgl. Nr. 41 Abs. 5, Nr. 49 Abs. 3), den Bewilligungsbescheid widerrufen, wenn:

1. der Bauherr der Bewilligungsbehörde oder — bei Neubauvorhaben — der vorprüfenden Stelle vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat, die im Zusammenhang mit der Förderung des Bauvorhabens von Bedeutung sind;
2. der Bauherr Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides nicht erfüllt, insbesondere wenn:
  - a) der Bau nicht innerhalb einer von der Bewilligungsbehörde festgesetzten Frist nach Erteilung des Bewilligungsbescheides auf der Baustelle begonnen ist;
  - b) von den der Bewilligung zugrunde liegenden Bauzeichnungen und Baubeschreibungen wesentlich abgewichen wird;
  - c) erhebliche Verstöße gegen die Pflicht zur Anwendung der Normen festgestellt werden;
  - d) das Baubuch oder die in Nr. 19 Abs. 3 Satz 2 angeführten Unterlagen nicht ordnungsgemäß geführt oder die Vorlage des Baubuches bzw. Einsichtnahme in die nach Nr. 19 Abs. 3 Satz 2 geführten Unterlagen verweigert wird;
  - e) unzulässige Finanzierungsbeiträge erhoben werden;
  - f) preisrechtlich unzulässige Mieten vereinbart werden;
3. die Bewilligungsbehörde sich den Widerruf des Bewilligungsbescheides im Bewilligungsbescheid ausdrücklich vorbehalten hat.

(3) Der Bewilligungsbescheid soll in der Regel nur widerrufen werden, wenn durch das Verhalten des Bauherrn der mit der öffentlichen Wohnungsbauförderung verfolgte Zweck (vgl. § 1 II. WoBauG) 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.

(5) Eine Änderung oder Ergänzung des Bewilligungsbescheides zum Nachteil des Bauherrn ist — soweit keine Gründe für den Widerruf vorliegen — nur mit seiner Zustimmung zulässig.

(6) Von der Aufhebung, dem Widerruf, einer Änderung oder Ergänzung des Bewilligungsbescheides ist der darlehnsverwaltende Stelle unverzüglich Mitteilung zu machen.

## 72. Übersendung von Ausfertigungen des Bewilligungsbescheides an die darlehnsverwaltende Stelle und die Wohnungsbehörde

(1) Nach Erteilung des Bewilligungsbescheides hat die Bewilligungsbehörde der darlehnsverwaltenden Stelle (Nr. 74) zu übersenden:

- a) eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides, aus der bei Neubauvorhaben auch ersichtlich sein muß, welche Behörde als vorprüfende Stelle und Durchführungsstelle (Nr. 73) tätig ist;
- b) eine Abschrift des Darlehnsantrages;
- c) die dem Darlehnsantrag beigefügten Unterlagen, soweit sie für die Überwachung der Durchführung des Bauvorhabens nicht erforderlich sind, insbeson-

dere die Grundbuchblattabschrift, die Katasterhandzeichnung und den Auszug aus dem Liegenschaftsbuch.

Sofern Bewilligungsbehörde und darlehnsverwaltende Stelle lediglich verschiedene Dienststellen der gleichen Behörde sind, kann von dem Leiter der Behörde eine von Satz 1 abweichende Regelung getroffen werden. (2) Nach Erteilung des Bewilligungsbescheides ist auch dem Minister für Wiederaufbau und der zuständigen Wohnungsbehörde eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Darlehnsantrages zu übersenden.

## 73. Durchführungsstelle bei Neubauvorhaben

(1) In den Fällen der Förderung von Neubauvorhaben hat die Bewilligungsbehörde der vorprüfenden Stelle (Nr. 67 Abs. 2) nach Unterzeichnung des Bewilligungsbescheides die Bewilligungsakten und die erforderlichen Ausfertigungen des Bewilligungsbescheides zurückzugeben. Vom Zeitpunkt des Akteneinganges an trägt die vorprüfende Stelle nunmehr als Durchführungsstelle die volle Verantwortung für alle weiteren bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens sonst von der Bewilligungsbehörde zu treffenden Maßnahmen. (2) Die Durchführungsstelle hat die Durchführung des Vorhabens (Nr. 30) zu überwachen, über die Anträge auf Auszahlung der zweiten und dritten Rate des Landesdarlehens (Nr. 77 Abs. 2) zu befinden — dabei ist die Freigabe der darlehnsverwaltenden Stelle gegenüber unmittelbar zu erklären —, evtl. Fristverlängerungen zu verfügen und — unbeschadet der endgültigen grundbuchmäßigen Bewilligung durch die darlehnsverwaltende Stelle (vgl. Nr. 75 Abs. 3 Buchst. a) u. b)) — über Rangänderungen und Pfandfreigaben während der Bauzeit zu entscheiden.

(3) Änderungen des Bewilligungsbescheides, durch die die Höhe des Landesdarlehens nicht berührt wird, kann die Durchführungsstelle im Benehmen mit der Bewilligungsbehörde vornehmen.

## III. Auszahlung und Verwaltung des Landesdarlehens

### 74. Darlehnsverwaltende Stellen

(1) Darlehnsverwaltende Stellen sind bis auf weiteres:

1. bei der Förderung von Neubauten
  - a) im rheinischen Landesteil:  
die Rheinische Girozentrale und Provinzialbank in Düsseldorf;
  - b) im westfälisch-lippischen Landesteil:  
die Landesbank für Westfalen (Girozentrale) in Münster;
2. bei der Förderung von Wiederaufbau-, Wiederherstellungs-, Ausbau- und Erweiterungsvorhaben die Bewilligungsbehörden (Nr. 68 Abs. 1 Nr. 2).

(2) In den Fällen der Nr. 68 Abs. 2 Satz 1 ist die Kreisverwaltung, in den Fällen der Nr. 68 Abs. 2 Satz 2 die Rheinische Girozentrale und Provinzialbank in Düsseldorf/die Landesbank für Westfalen (Girozentrale) in Münster darlehnsverwaltende Stelle.

### 75. Aufgaben der darlehnsverwaltenden Stellen

(1) Den darlehnsverwaltenden Stellen obliegt die Darlehnsgewährung und Darlehnsverwaltung.

(2) Zur Darlehnsgewährung gehören:

- a) der Abschluß des Darlehnsvertrages nach vorgeschriebenem Muster;
- 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 bzw. — im Falle der Nr. 73 Abs. 2 — von der Durchführungsstelle 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 bzw. im Falle der Nr. 73 Abs. 2 der Durchführungsstelle;
- 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, wenn die Bewilligungsbehörde — im Falle der Nr. 73 Abs. 2 — die Durchführungsstelle oder — im Falle der Nr. 30 Abs. 5 — der Minister für Wiederaufbau die Erhebung erhöhter Zinsen angeordnet oder die Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid aufgehoben oder widerrufen hat (Nr. 71).

Nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung übt die darlehnsverwaltende Stelle bis auf die im Darlehnsvertrag vorbehaltenen Fälle ohne Mitwirkung der Bewilligungsbehörde alle Rechte aus dem Darlehnsvertrag und der Hypothek des Landesdarlehens aus. Sie entscheidet insbesondere über Pfandhaftentlassungen, über die Festsetzung erhöhter Zinsen, über Zinsstundungen und über die Aussetzung von Tilgungsleistungen bis zu drei Monaten sowie über die Kündigung des Darlehnsvertrages und der Hypothek zur Sicherung des Landesdarlehens.

#### 76. Sicherung des Darlehens

(1) Das Landesdarlehen ist an dem Baugrundstück durch Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch an bereiteter Stelle in der Regel vor Fremddarlehen, die als Ersatz der Eigenleistung anerkannt sind (Nr. 34) sowie vor Grundpfandrechten zur Sicherung von Restkaufgeldforderungen und gestundeten Anliegerbeiträgen dinglich zu sichern. Soll das Landesdarlehen an einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück dinglich gesichert werden, so darf das Landesdarlehen zusammen mit den vor ihm gesicherten Darlehen 80 vom Hundert 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 neuzuschaffenden 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) Die als Familienzusatzdarlehen oder Eigenkapitalbeihilfen gewährten Landesdarlehen sind entsprechend Absatz 1 unmittelbar nach der Hypothek zur Sicherung des der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehens dinglich zu sichern. Bei Zusammentreffen von Familienzusatzdarlehen und Eigenkapitalbeihilfen sind erstere vor den letzteren dinglich zu sichern.

(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 Auseinandersetzungs Guthabens bis zur Höhe der Eigenkapitalbeihilfe an die darlehnsverwaltende Stelle abzutreten und nachzuweisen, daß er der Genossenschaft die Abtretung 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 zurückzuübertragen.

(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 Veräußerer eingeräumte Rechte, die in Abteilung II des Grundbuches 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 Anliegerleistungen und der Anspruch auf Erbbauzinsen 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.

#### 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 der Darlehnsvertrag, der Hypothekenbestellungsvertrag und andere vorgeschriebene Verträge abgeschlossen worden sind und der Nachweis der erforderlichen Grundbucheintragung erbracht worden ist. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so wird das Landesdarlehen in drei Raten ausbezahlt, und zwar

- a) in Höhe von 50 v. H. sofort, sofern die darlehnsverwaltende Stelle nicht mit Rücksicht auf die Höhe des bewilligten Landesdarlehens oder aus sonstigen Gründen eine abweichende Auszahlungsregelung für erforderlich hält;
- b) in Höhe von 40 v. H. nach Rohbaufertigstellung (grundsätzlich gegen Vorlage des Rohbauabnahmescheins);
- c) in Höhe von 10 v. H. nach sach- und fachgerechter Bezugsfertigstellung des Vorhabens (grundsätzlich gegen Vorlage des im wesentlichen beanstandungslosen Gebrauchsabnahmescheins).

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

(2) Die Auszahlung der zweiten und dritten Rate ist unter Beifügung der nach Absatz 1 erforderlichen Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde — bei Neubauvorhaben der Durchführungsstelle (Nr. 73) — zu beantragen. Diese kann vor Auszahlung der letzten Rate die Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Nr. 80 Abs. 1) verlangen, wenn anzunehmen ist, daß

- a) das Landesdarlehen ganz oder teilweise für andere Zwecke verwendet worden ist als für die Zwecke, für die es gewährt worden ist, oder daß
- b) das Bauvorhaben von den der Bewilligung des Landesdarlehens zugrunde liegenden Antragsunterlagen, namentlich der Bauzeichnung und der Baubeschreibung, wesentlich abweicht.



(3) Die einzelnen Darlehnsraten 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 oder mit dem Betreuer verfügen kann. Der Bauherr hat sich zu verpflichten, auf dieses Baugeldkonto auch alle sonstigen für das Bauvorhaben vorgesehenen Finanzierungsmittel einzuzahlen oder einzahlen zu lassen. Ausnahmen von den Sätzen 1 und 2 kann die Bewilligungsbehörde zulassen.

(4) Das Familienzusatzdarlehen ist nach Abschluß des Darlehnsvertrages und des Hypothekenbestellungsvertrages sowie nach Eintragung der Hypothek und der Löschungsvormerkung auszuzahlen.

(5) Das als Eigenkapitalbeihilfe gewährte Landesdarlehen ist auszuzahlen

a) in den Fällen der Nr. 47 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) und b) und Abs. 1 Nr. 2 nach Abschluß des Darlehnsvertrages und des Hypothekenbestellungsvertrages sowie nach Eintragung der Hypothek und der Löschungsvormerkungen;

b) in den Fällen der Nr. 47 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c) und d) nach Abschluß des Darlehnsvertrages und rechtswirksamer Abtretung des Anspruchs auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens oder des Anspruchs auf Zuteilung aus dem Bausparvertrag.

(6) In den Fällen der Absätze 4 und 5 wird das Landesdarlehen an den Bauherrn ausgezahlt. Absatz 3 gilt entsprechend. In den Fällen der Nr. 47 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b), c) und d) ist der Begünstigte Darlehnsnehmer, jedoch ist das Landesdarlehen mit seiner Zustimmung an den Bauherrn oder Träger (Buchst. b) oder die Wohnungsbaugenossenschaft (Buchst. c) oder an die Bausparkasse (Buchst. d) auszuzahlen. Für den Antrag auf Auszahlung gilt Absatz 2 Satz 1 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 Darlehnsnehmer sind, kann die darlehnsverwaltende Stelle 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 — absehen. In Ausnahmefällen kann auch die dingliche Sicherstellung eines Landesdarlehens bis zur Auszahlung der Schlussrate — bei Familienzusatzdarlehen und Eigenkapitalbeihilfen bis zur Bezugsfertigstellung — zurückgestellt werden, namentlich 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 anzuzeigen, 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. Bei Neubauvorhaben ist die Aufstellung der Schlußabrechnung der Durchführungsstelle (Nr. 73) anzuzeigen.

(2) Der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung ist eine endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung beizufügen, 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 ist der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung neben einer Aufstellung der Gesamtkosten, die die Veränderungen gegenüber den ursprünglich veranschlagten Gesamtkosten erkennen läßt, der Finanzierungsplan und die endgültige Lastenberechnung beizufügen.

(3) Bei der Aufstellung der endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung oder der Lastenberechnung sind die „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung“ 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 Wirtschaftlichkeitsberechnung erheblich abweicht;

c) bei der Durchführung des Vorhabens von den der Darlehnsbewilligung 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 Gründe vorliegen, die zur fristlosen Kündigung des Landesdarlehens berechtigen und das Darlehen gekündigt wird.

(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 darlehnsverwaltenden Stelle unverzüglich Mitteilung zu machen.

(7) Eine Abschrift der anerkannten Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung ist unter Bezugnahme auf den Bewilligungsbescheid dem Minister für Wiederaufbau zu übersenden.

#### 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 erstgestellten 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 ausgefallenen 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 darlehnsverwaltenden Stelle, der Wohnungsbehörde und dem Minister für Wiederaufbau sind Ausfertigungen des Nachtragsbewilligungsbescheides oder des Änderungsbescheides oder Abschriften des Mietgenehmigungsbescheides zu übersenden.

#### 82. Vordrucke

(1) Die in diesen Bestimmungen vorgeschriebenen Vertragsmuster und Vordrucke werden mit einem besonderen RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau bekanntgegeben werden. Sie gelten dann als Bestandteil dieser Bestimmungen.

(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 darlehnsverwaltenden Stelle 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 Rückzahlungsbescheinigung der darlehnsverwaltenden Stelle die für den Ort des Bauvorhabens zuständige Gemeinde durch schriftlichen Bescheid (§ 71 Abs. 1 Satz 3 II. WoBauG).

#### 85. Wirkungen der Freistellung

(1) Durch die Freistellung werden die Wohnungen hinsichtlich der Wohnraumbewirtschaftung, der Mietpreisbildung und des Mieterschutzes steuerbegünstigt oder, falls weder Grundsteuervergünstigung nach § 92 II. WoBauG noch Einkommensteuervergünstigung nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes in Anspruch genommen ist, freifinanzierten Wohnungen gleichgestellt. Die §§ 21 und 35 WBewG sind auch nach 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 ausgezahlte Raten dieses Darlehens vor der Bezugsfertigkeit 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 Wohnungsuchenden 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

(1) 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 ganz oder in Teilen vorzeitig durch Zahlung noch nicht fälliger Leistungen abzüglich von Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinsezinsen ablösen (§ 69 II. WoBauG).

(2) Das Nähere über die Ablösung von Landesdarlehen wird nach Erlass der in § 69 Abs. 3 II. WoBauG vorgesehenen Rechtsverordnung der Bundesregierung bestimmt werden.

## F.

### Übergangs- und Schlußbestimmungen

#### 88. Ausnahmegenehmigungen

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

#### 89. Anwendung dieser Bestimmungen

(1) Die vorstehenden Bestimmungen finden auf alle Darlehnsanträge Anwendung, über die nach dem 31. Dezember 1956 durch Erteilung eines Bewilligungsbescheides entschieden werden soll.

(2) Die Bewilligungsbehörde soll in den Fällen des Absatzes 1 die Bearbeitung der Anträge auf Grund der früher eingereichten Formblätter und sonstigen Unterlagen vornehmen, soweit dies möglich und im Interesse einer beschleunigten Durchführung des Bewilligungsverfahrens dienlich ist. Ist jedoch die erneute Einreichung des Antrages erforderlich, so hat die Bewilligungsbehörde dem Antragsteller hierfür eine angemessene Frist zu setzen. Wird diese Frist eingehalten, so behält der Antrag seinen ursprünglichen zeitlichen Rang.

(3) Die vorstehenden Absätze 1 und 2 gelten auch dann, wenn ein Landesdarlehen aus Mitteln bewilligt werden soll, die vor dem 1. Januar 1957 bereitgestellt worden sind.

#### 90. Anwendung bisheriger Bestimmungen

(1) Die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues 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 dienende 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 Arbeit, Soziales und Wiederaufbau v. 22. 4. 1954 (MBI. NW. S. 788) betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Festsetzung von Darlehnshöchstsätzen für das Baujahr 1954 (i. d. F. des RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 11. 5. 1955 — MBI. NW. S. 923 — u. v. 8. 5. 1956 — MBI. NW. S. 1105);
- c) 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 Abbürdung von Baukostenüberschreitungen;
- d) RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 15. 1. 1952 (MBI. NW. S. 163) betr. Finanzierung von Eigenheimen und Kleinsiedlungen;
- e) RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 20. 10. 1956 (MBI. NW. S. 2135) betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Vorprüfung von Darlehnsanträgen durch die vorprüfenden Stellen bei Bauvorhaben.

— MBI. NW. 1956 S. 2497.

## Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Festsetzung von Durchschnitts- und Höchstsätzen für nachstellende Landesdarlehen für das Baujahr 1957

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 19. 12. 1956 —  
III B 3 — 4.02/4.03 — 2109/56

### A. Allgemeines

1. Das Zweite Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) v. 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523) hat eine Neufassung der für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues durch Landesmittel im Lande Nordrhein-Westfalen geltenden Bestimmungen erforderlich gemacht. Die im Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) und in den neuen Förderungsbestimmungen (WFB 1957) festgelegten Förderungsgrundsätze machen auch eine völlige Neufassung der bisherigen Darlehnshöchstsatzbestimmungen des Landes notwendig. Demgemäß werden hiermit zunächst für das Baujahr 1957, bis auf Widerruf aber auch für die hierauf folgenden Baujahre, gem. § 43 II. WoBauG (Nr. 39 WFB 1957) für die Landesdarlehen, die der nachstelligen Finanzierung von Wohnungen dienen, folgende Durchschnitts- und Höchstsätze bestimmt.
2. Die Durchschnittssätze für nachstellende Landesdarlehen (Abschnitt B) sind dabei gem. § 43 II. WoBauG nach den derzeitigen durchschnittlichen Gesamtkosten für Wohnungen bestehend aus vier Räumen (Wohn- und Schlafräumen sowie Küche), Bad, Abort, Flur und einer Wohnfläche von 60 Quadratmetern in Familienheimen oder in Mehrfamilienhäusern sowie den Finanzierungsmöglichkeiten aus Eigen-, Restfinanzierungs- und Kapitalmarktmitteln so berechnet, daß sich unter Berücksichtigung der entstehenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten in der Regel jeweils höchstens die in Nr. 16 WFB 1957 angeführten Durchschnittsmieten oder Belastungen ergeben.

### B. Durchschnittssätze für nachstellende Landesdarlehen

#### I. Durchschnittssätze für Wohnungen in Familienheimen

3. (1) Der Durchschnittssatz für das nachstellende Landesdarlehen zur Förderung von Wohnungen in Familienheimen in der Form des Eigenheimes oder des Kaufeigenheimes beträgt für die 60 Quadratmeter große Wohnung:

- a) wenn die Wohnungen Personen mit geringem Einkommen (§ 27 II. WoBauG; Nr. 4 WFB 1957) vorbehalten werden

12 900,— Deutsche Mark;

der Zuschlag oder Abzug je Quadratmeter Wohnfläche für größere oder kleinere Wohnungen beträgt

160,— Deutsche Mark;

bei Wohnungen unter 50 Quadratmeter 210,— Deutsche Mark je Quadratmeter;

- b) in den übrigen Fällen

9 900,— Deutsche Mark;

der Zuschlag oder Abzug je Quadratmeter Wohnfläche für größere oder kleinere Wohnungen beträgt

110,— Deutsche Mark;

bei Wohnungen unter 50 Quadratmeter 160,— Deutsche Mark je Quadratmeter.

Zur Ermittlung des Durchschnittssatzes ist die Wohnfläche der Wohnung auf volle Quadratmeter aufzurunden.

- (2) Von den nach Absatz 1 ermittelten Beträgen sind abzusetzen:

- a) wenn an Stelle einer Arbeits- oder Eßküche eine Wohnküche geplant wird: 300 Deutsche Mark;

- b) wenn in der Wohnung kein eingerichteter Baderaum geschaffen wird: 400,— Deutsche Mark;

- c) wenn in der Wohnung nur ein mit Anschlüssen versehener Baderaum oder nur eine eingerichtete Brauseanlage oder wenn die Badeeinrichtung in der Waschküche geschaffen wird: 200,— Deutsche Mark;
  - d) wenn bei Wohnungen von 80 qm und mehr Wohnfläche Baderaum und Abort nicht getrennt werden: 100,— Deutsche Mark;
  - e) wenn in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen keine Wohnungsabschlüsse vorgesehen werden, je Wohnung: 200,— Deutsche Mark.
- (3) Der Durchschnittssatz für das nachstellige Landesdarlehen erhöht sich
- a) wenn die Wohnung mit Mehrraum-Kachelofenheizung ausgestattet wird, um 6 v. H.;
  - b) wenn die Wohnung mit Etagen- oder Zentralheizung ausgestattet wird, um 8 v. H.
- des nach Absatz 1 ermittelten Betrages. Werden Arbeitsküchen bis zu 8 Quadratmetern mit Einbauteilen (Schränken, Arbeitsplatten usw.) ausgestattet, so erhöht sich das nach den Absätzen 1, 2 und 3 Satz 1 ermittelte Landesdarlehen um die Hälfte der hierfür veranschlagten Anschaffungskosten, höchstens jedoch um 500,— Deutsche Mark.
4. Werden in Erfüllung der Verpflichtung nach der Reichsgaragenordnung auf dem Baugrundstück im angemessenen Umfange Garagen geschaffen, so wird dem für das Familienheim nach Nr. 3 insgesamt ermittelten Betrag
- a) bei Garagen im Erd- oder Kellergeschoß je Wagenplatz ein Betrag von 300,— Deutsche Mark;
  - b) bei nicht eingebauten Garagen je Wagenplatz ein Betrag von 500,— Deutsche Mark
- zugeschlagen.
5. Der Durchschnittssatz für das nachstellige Landesdarlehen zur Förderung von Wohnungen in Familienheimen in der Form der Eigensiedlung oder der Trägerkleinsiedlung ist nach Nrn. 3 und 4 zu ermitteln. Dem hiernach für das Familienheim insgesamt ermittelten Betrage ist — unbeschadet der Bewilligung von Einrichtungszuschüssen — ein Betrag von 1500,— Deutsche Mark hinzuzuschlagen. In den Fällen der Nr. 55 Abs. 4 WFB 1957 kann der Zuschlag von 1500,— Deutsche Mark auf bis zu 3000,— Deutsche Mark erhöht werden.

## II. Durchschnittssätze für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

6. (1) Der Durchschnittssatz für das nachstellige Landesdarlehen zur Förderung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die als Eigentums-, als Kaufeigentums-, als Miet- oder als Genossenschaftswohnungen durch Wohnungsneubau oder durch Wiederaufbau zerstörter Gebäude geschaffen werden, beträgt für die 60 qm große Wohnung:
- a) wenn die Wohnungen Personen mit geringem Einkommen vorbehalten werden  
11 700,— Deutsche Mark;
- der Zuschlag oder Abzug je Quadratmeter Wohnfläche für größere oder kleinere Wohnungen beträgt 130,— Deutsche Mark;
- bei Wohnungen unter 50 Quadratmeter 200,— Deutsche Mark je Quadratmeter;
- b) in den übrigen Fällen  
9000,— Deutsche Mark;
- der Zuschlag oder Abzug je Quadratmeter Wohnfläche für größere oder kleinere Wohnungen beträgt 100,— Deutsche Mark;
- bei Wohnungen unter 50 Quadratmeter 150,— Deutsche Mark je Quadratmeter.

Zur Ermittlung des Durchschnittssatzes ist die Wohnfläche der Wohnung auf volle Quadratmeter aufzurunden.

(2) Der nach Absatz 1 ermittelte Durchschnittssatz für das nachstellige Landesdarlehen ist um 7 v. H. zu mindern, wenn die Wohnung in einem Wohngebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen geschaffen wird.

(3) Für die im Dachgeschoß liegenden Wohnungen sind 25 v. H. des nach Absatz 1 ermittelten Betrages abzusetzen.

(4) Für Wohnungen in Drei- und Mehrspännerform sind 3 v. H. des nach den Absätzen 1 und 2 ermittelten Betrages abzusetzen.

(5) Von den nach den Absätzen 1 bis 4 ermittelten Beträgen sind abzusetzen:

- a) wenn an Stelle einer Arbeits- oder Eßküche eine Wohnküche geplant wird: 300,— Deutsche Mark;
- b) wenn in der Wohnung kein eingerichteter Baderaum geschaffen wird: 400,— Deutsche Mark;
- c) wenn in der Wohnung nur ein mit Anschlüssen versehener Baderaum oder nur eine eingerichtete Brauseanlage geschaffen wird oder wenn ein eingerichteter Baderaum außerhalb des Wohnungsabschlusses (z. B. im Keller) geschaffen wird: 200,— Deutsche Mark;
- d) wenn bei Wohnungen von 80 qm und mehr Wohnfläche Baderaum und Abort nicht getrennt werden: 100,— Deutsche Mark.

(6) Der Durchschnittssatz für das nachstellige Landesdarlehen erhöht sich, wenn die Wohnung mit Mehrraum-Kachelofenheizung, Etagen- oder Zentralheizung ausgestattet wird, um 6 v. H. des nach den Absätzen 1 bis 4 ermittelten Betrages. Werden Arbeitsküchen bis zu 8 Quadratmetern mit Einbauteilen (Schränken, Arbeitsplatten usw.) ausgestattet, so erhöht sich das nach den Absätzen 1 bis 5 und 6 Satz 1 ermittelte Landesdarlehen um die Hälfte der hierfür veranschlagten Anschaffungskosten, höchstens jedoch um 500,— Deutsche Mark.

7. Bei Mehrfamilienhäusern mit fünf und mehr Vollgeschossen erhöht sich der nach Nr. 6 für alle zu fördernden Wohnungen des Gebäudes ermittelte Betrag um 5 v. H. dieses Betrages, wenn Personenaufzüge geschaffen werden.

8. Werden auf dem Baugrundstück in Erfüllung der Verpflichtung nach der Reichsgaragenordnung in angemessenem Umfange Garagen geschaffen, die den zukünftigen Bewohnern der zu fördernden Wohnungen zur Verfügung stehen, so wird dem für die zu fördernden Wohnungen nach Nrn. 6 bis 7 ermittelten Gesamtbetrag

- a) bei Garagen im Erd- oder Kellergeschoß (Einzel- oder Sammelgaragen) je Wagenplatz ein Betrag von 300 Deutsche Mark,
- b) bei nicht eingebauten Garagen (Einzel- oder Sammelgaragen) je Wagenplatz ein Betrag von 500 Deutsche Mark

hinzugeschlagen. Bei der Neuschaffung von Kinderspielflächen gemäß Nr. 24 Abs. 6 WFB 1957 werden dem für die zu fördernden Wohnungen nach Nrn. 6 bis 7 ermittelten Gesamtbeträge 200 Deutsche Mark zugeschlagen.

## III. Durchschnittssätze bei Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung

9. (1) Bei der Neuschaffung selbständiger abgeschlossener Wohnungen durch Wiederherstellung beschädigter oder Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude gelten für die Bemessung der Durchschnittssätze für die der nachstelligen Finanzierung dienenden Landesdarlehen die Nrn. 3, 5 Satz 1 und 6 mit der Maßgabe, daß das zu bewilligende Landesdarlehen

- a) 70 v. H. der Baukosten (ohne eventuellen Gebäuderestwert) nicht übersteigen darf, soweit die zu fördernden Wohnungen Personen mit geringem Einkommen vorbehalten werden, und
- b) 50 v. H. der Baukosten (ohne eventuellen Gebäuderestwert) in den sonstigen Fällen nicht übersteigen darf.

(2) Absatz 1 gilt sinngemäß bei der Förderung baulicher Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden an Gebäudeteilen, die zur dauernden Nutzung bewohnter Wohnungen unbedingt erforderlich sind (z. B. Wiederherstellung von Dächern und Treppenhäusern), sofern die baulichen Maßnahmen als Wiederherstellung im Sinne des § 16 Abs. 2 bis 4 II. WoBauG anzusehen sind.

#### IV. Durchschnittssätze für einzelne Wohnräume

10. (1) Der Durchschnittssatz für das nachstellende Landesdarlehen zur Förderung einzelner Wohnräume außerhalb eines Wohnungsabschlusses durch Wohnungsneubau, Wiederaufbau zerstörter, Wiederherstellung beschädigter, Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude beträgt:

- a) wenn der Wohnraum Personen mit geringem Einkommen zur Nutzung überlassen werden soll: 1500 Deutsche Mark zuzüglich 130 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche, und
- b) wenn der Wohnraum nicht Personen mit geringem Einkommen zur Nutzung überlassen werden soll: 1200 Deutsche Mark zuzüglich 100 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche.

Zur Ermittlung des Durchschnittssatzes ist die Wohnfläche der Wohnräume auf volle Quadratmeter aufzurunden.

(2) Der Durchschnittssatz für Wohnräume im Dachgeschoß eines Mehrfamilienhauses beträgt 75 v. H. des nach Absatz 1 ermittelten Betrages.

(3) Die Absätze 1 und 2 finden auch Anwendung, wenn durch Ausbau oder Erweiterung gem. Nr. 65 Abs. 2 WFB 1957 einzelne Wohnräume innerhalb eines Wohnungsabschlusses gefördert werden sollen.

#### V. Aufrundung zu bewilligender Landesdarlehen

11. Das nach den Bestimmungen der Ziff. I bis III für die zu fördernde Wohnung ermittelte Landesdarlehen ist stets auf volle 10 Deutsche Mark und der nach den Bestimmungen der Ziff. I bis IV für die zu fördernden Wohnungen und Wohnräume eines Gebäudes ermittelte Gesamtbetrag stets auf volle 100 Deutsche Mark aufzurunden.

#### C. Darlehns-Höchstsätze

12. Die nach Abschn. B. zu ermittelnden Durchschnittssätze für nachstellende Landesdarlehen dürfen in der Regel bei der Bewilligung des Landesdarlehens nicht überschritten werden. Eine Überschreitung des für alle zu fördernden Wohnungen eines Gebäudes nach Abschn. B ermittelten Gesamtbetrages um höchstens bis zu 10 v. H. ist nach dem pflichtmäßigen Ermessen der Bewilligungsbehörden zulässig, soweit entweder
- a) eine Finanzierungslücke, die trotz Inanspruchnahme angemessener Eigenleistungen und Kapitalmarktmittelsowie von erreichbaren und zulässigen Finanzierungsbeiträgen des Mieters oder eines Dritten (z. B. eines Arbeitgebers) noch besteht, sonst nicht geschlossen werden kann, oder wenn
  - b) die Überschreitung erforderlich ist, um bei Ansatz angemessener Kapital- und Bewirtschaftungskosten die in Nr. 15 WFB 1957 bestimmte Durchschnittsmiete oder Belastung zu erzielen.

#### D. Schlußbestimmungen

13. Die Bewilligungsbehörde — bei Neubauvorhaben die vorprüfende Stelle — hat den Bewilligungsakten eine Berechnung des nach Abschn. B zulässigen Durchschnittssatzes für die zu fördernden Wohnungen beizufügen und bei Überschreitung des für die zu fördernden Wohnungen eines Gebäudes nach Abschn. B ermittelten Gesamtbetrages gem. Abschn. C Höhe und Grund der Überschreitung anzugeben.
14. Die Bestimmungen dieses RdErl. sind vom 1. Januar 1957 an anzuwenden. Sie gelten nicht nur für die Bewilligung von Landesdarlehen aus Wohnungsbaumitteln, die nach dem 31. Dezember 1956 von mir bereitgestellt worden sind oder werden, sondern auch für die erstmalige Bewilligung von Landesdarlehen aus Mitteln, die vor dem 1. Januar 1957 bereitgestellt worden sind, über die aber bis zum 31. Dezember 1956 noch nicht durch Bewilligungen verfügt worden ist.
15. Abweichungen von zwingenden Vorschriften dieser Bestimmungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Ministers für Wiederaufbau.

Bezug: Nr. 39 der Bestimmungen über die „Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen (WFB 1957)“ v. 19. 12. 1956 (MBI. NW. S. 2523).

An die Regierungspräsidenten,  
den Minister für Wiederaufbau  
— Außenstelle Essen —.

— MBI. NW. 1956 S. 2546.

**Einzelpreis dieser Nummer 1,20 DM.**

Einzellieferungen nur durch den Verlag gegen Voreinsendung des Betrages zuzgl. Versandkosten (pro Einzelheft 0,15 DM) auf das Postscheckkonto Köln 8516 August Bagel Verlag GmbH., 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 4.50 DM, Ausgabe B 5.40 DM.

---