

# MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

## Ausgabe A

14. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 8. August 1961

Nummer 82

### Inhalt

#### I.

##### Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
2370	13. 7. 1961	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Förderung des sozialen Wohnungsbau; hier: a) Änderung von Förderungsbestimmungen b) Neufassung der „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Anlage 8c WFB 1957)“	1225

#### I.

2370

**Förderung des sozialen Wohnungsbau;**  
hier: a) Änderung von Förderungsbestimmungen  
b) Neufassung der „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Anlage 8c WFB 1957)“

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 13. 7. 1961 —  
III A 1 — 4.020 — 850:61

#### I. Allgemeines

1. Durch das Gesetz zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen, welches im Laufe des Monats Juli<sup>1)</sup> im Blad des Gesetzesblatt veröffentlicht werden wird, sind für die Förderung des sozialen Wohnungsbau geläufige Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugetzes geändert oder ergänzt worden. Diese Änderungen und Ergänzungen machen es erforderlich, daß auch die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) und die „Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes NW (LBWB)“ wiederum geändert und ergänzt werden. Weitere Änderungen und Ergänzungen nicht nur der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957, sondern auch der Aufwendungsbeihilfebestimmungen und der Annuitätsbeihilfebestimmungen sind aus Gründen der Klarstellung von Zweifelsfragen notwendig geworden. Letztlich mußten die „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Anlage 8c WFB 1957)“ zum Zwecke der Anpassung an die seit 1959 im Lande Nordrhein-Westfalen neu eingeführten Finanzierungsmethoden überarbeitet werden. Es wird daher folgendes bestimmt:

#### II. Änderung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957

Die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Woh-

nungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB 1957) in der ab 1. Mai 1960 geltenden Fassung (MBL. NW. S. 1151; SMBL. NW. 2370) werden wie folgt geändert und ergänzt:

2. Nr. 3 Abs. 1 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:  
„(1) In der Regel soll nur Wohnraum für Wohnungssuchende gefördert werden, deren Jahreseinkommen im Sinne des § 25 Abs. 2 II. WoBauG die aus der nachstehenden Tabelle ersichtlichen Grenzen nicht übersteigt:

Wohnungssuchender	Normalfall	Im Falle der Zu-
	jährlich bis zu	gehörigkeit zu den in § 25 Abs. 1 Satz 3 II. WoBauG genannten Personen
alleinstehend	9 000	10 800
mit 1 Angehörigen	10 800	12 600
mit 2 "	12 600	14 400
mit 3 "	14 400	16 200
mit 4 "	16 200	18 000
mit 5 "	18 000	19 800
mit 6 "	19 800	21 600
mit 7 "	21 600	23 400
mit 8 "	23 400	25 200
mit 9 "	25 200	27 000
mit 10 "	27 000	28 800

Soweit es sich bei den Angehörigen um Schwerbehinderte oder den Schwerbeschädigten gleichgestellte Angehörige handelt, erhöht sich die in der vorstehenden Tabelle angegebene Grenze für den Schwerbehinderten oder einem Schwerbeschädigten gleichgestellten Angehörigen um 1800,— Deutsche Mark. Satz 2 gilt entsprechend für Angehörige, die Personen im

Sinne des Häftlingshilfegesetzes vom 6. August 1955 (BGBl. I S. 498) in seiner jeweils geltenden Fassung sind, wenn sie infolge einer gesundheitlichen Schädigung durch den Gewahrsam um wenigstens 50 vom Hundert in ihrer Erwerbsfähigkeit gemindert sind. Der Angehörige (§ 8 II.WoBauG) muß zur Familie des Wohnungssuchenden gehören und von ihm unterhalten werden (§ 25 Abs. 1 II.WoBauG)."

3. In Nr. 3 Abs. 3 WFB 1957 wird hinter Satz 2 folgender neuer Satz 3 eingefügt; der bisherige Satz 3 wird Satz 4:

"Steht bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel mit Sicherheit zu erwarten, daß sich das Jahreseinkommen für das Kalenderjahr, in welches der Zeitpunkt des Bezuges der geförderten Wohnung fällt, gegenüber dem Jahreseinkommen im Kalenderjahr vor der Antragstellung bzw. Bewilligung wesentlich verändert wird, so kann die Bewilligungsbehörde das voraussichtliche Jahreseinkommen im Kalenderjahr des Bezuges der Wohnung zugrunde legen."

4. In Nr. 3 Abs. 5 WFB wird folgender Satz 3 eingefügt:

"Ausnahmen nach Satz 2 Buchstabe b) sind nur zulässig, wenn an der Bereitstellung der Austauschwohnung ein dringendes Interesse der Wohnungsbehörde oder — in Gemeinden, in denen die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben ist — der Gemeindeverwaltung besteht."

5. In Nr. 4 Abs. 1 WFB 1957 werden geändert

- a) die Zahl „3600“ in „4200“,
- b) die Zahl „1200“ in „1800“,
- c) die Zahl „2400“ in „3000“.

6. Nr. 4 Abs. 2 Satz 1 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:

„Den Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen stehen nach § 27 Abs. 2 II.WoBauG gleich

- a) Familien mit drei oder mehr Kindern, für die nach den einkommensteuerlichen Vorschriften Kinderfreibeträge (früher Kinderermäßigung) gewährt werden,
- b) Heimkehrer, die nach dem 31. Dezember 1948 zurückgekehrt sind,
- c) Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte,
- d) Kriegerwitwen mit zwei und mehr Kindern, sofern die Kinder zur Familie der Kriegerwitwe rechnen und von ihr unterhalten werden,
- e) Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung und ihnen Gleichgestellte im Sinne des Bundesentschädigungsgesetzes vom 18. September 1953 (BGBl. I S. 1387) in seiner jeweils geltenden Fassung und
- f) Personen im Sinne des Häftlingshilfegesetzes vom 6. August 1955 (BGBl. I S. 498) in seiner jeweils geltenden Fassung,

wenn das Jahreseinkommen des Wohnungssuchenden (nicht das Familieneinkommen) die in Nr. 3 Abs. 1 genannten Grenzen nicht (auch nicht um Bagatellbeträge) übersteigt.“

7. Nr. 4 Abs. 3 WFB 1957 wird gestrichen.

8. In Nr. 16 Abs. 3 WFB 1957 wird in Satz 1 die Zahl „20“ in „25“ und in Satz 2 die Zahl „25“ in „40“ geändert. Ferner wird dem Absatz 3 folgender neuer Satz 3 angefügt:

„Vorratseigenheime (Nr. 52 Abs. 4) und Kaufeigentumswohnungen, die zum Zwecke der Übertragung auf nicht von vornherein bestimmte Bewerber errichtet werden (Vorratseigentumswohnungen), dürfen ausnahmsweise auch gefördert werden, wenn die Durchschnittsmiete die in den Sätzen 1 und 2 angegebenen Grenzen übersteigt, wenn trotz der höheren Durchschnittsmiete die Gewähr für die Übertragung der Vorratseigenheime bzw. Vorratseigentumswohnungen an geeignete Bewerber im Sinne des § 55 II.WoBauG besteht, für welche die sich nach der Eigentumsübertragung ergebende Belastung noch als auf die Dauer tragbar angesehen werden kann.“

9. Nr. 17 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:

**„17. Ermittlung der Durchschnittsmiete oder Belastung“**

(1) Die Durchschnittsmiete ist bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel auf Grund der im Antrag enthaltenen oder ihm beigefügten Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln und von der Bewilligungsbehörde im Bewilligungsbescheid zu genehmigen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist dabei unter Beachtung der „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Anlage 8c WFB 1957)“ in ihrer jeweils geltenden Fassung aufzustellen.

(2) Ergibt sich auf Grund der mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung vorzulegenden neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung (Nr. 80 Abs. 2) eine niedrigere oder höhere Durchschnittsmiete als die Durchschnittsmiete, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel genehmigt worden ist, so ist die sich aus der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebende Durchschnittsmiete durch besonderen Bescheid (Mietgenehmigungsbescheid) zu genehmigen. Eine höhere als die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel gemäß Abs. 1 genehmigte Durchschnittsmiete darf jedoch von der Bewilligungsbehörde nur insoweit genehmigt werden, wie diese Erhöhung auf einer Erhöhung von Aufwendungen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat (§ 72 Abs. 5 Satz 1 II.WoBauG). Die Sätze 1 und 2 gelten nur bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung bzw. bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung selbst, längstens jedoch bis zu 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen.

(3) Die Belastung des Eigentümers eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung, die Belastung des Bewerbers eines Familienheimes in der Form des Kaufeigenheimes für feststehende Bewerber oder der Trägerkleinsiedlung und die Belastung des Eigentümers einer Eigentumswohnung bzw. des Bewerbers für eine Kaufeigentumswohnung ist auf der Grundlage der im Antrag enthaltenen oder ihm beigefügten Lastenberechnung zu ermitteln. Die Lastenberechnung ist unter Beachtung der in Absatz 1 Satz 2 genannten Erläuterungen aufzustellen. Nach Durchführung des Bauvorhabens ist eine neue Lastenberechnung — unbeschadet der Verpflichtung zur Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung — nur aufzustellen, wenn für das Bauvorhaben Aufwendungsbeihilfen bewilligt worden sind. Die in Satz 2 genannten Erläuterungen gelten auch für die Aufstellung dieser neuen Lastenberechnung.“

10. In Nr. 18 Abs. 3 WFB 1957 wird die Zahl „20“ in „30“ geändert.

11. Nr. 38 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:

**„38. Rückerstattung und Verzinsung unzulässiger Finanzierungsbeiträge“**

Soweit die Leistung eines Finanzierungsbeitrages nach Nr. 37 Abs. 1 bis 3 unzulässig ist, ist der geleistete Finanzierungsbeitrag zurückzuerstatten und von dem Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an (§ 50 Abs. 4 II.WoBauG).“

12. Nr. 40 WFB 1957 erhält mit Wirkung von dem in Nr. 30 angegebenen Zeitpunkt an folgende neue Fassung:

**„40. Familienzusatzdarlehen“**

(1) Dem Bauherrn eines Familienheimes (Nr. 1 Abs. 1 Buchst. a), das durch Neubau, durch Wiederaufbau eines zerstörten oder durch Ausbau eines bestehenden Gebäudes neu geschaffen werden soll, und dem für sein Bauvorhaben ein der nachstelligen Finanzierung dienendes öffentliches Baudarlehen, eine Aufwendungsbeihilfe, ein Zinszuschuß oder ein Darlehen zur Deckung der für Fremddarlehen zu erbringenden Tilgungen (Annuitätshilfe) gemäß § 42 Abs. 6 II.WoBauG bewilligt wird, ist auf Antrag ein zusätzliches öffentliches Baudarlehen (Familienzusatzdarlehen) in Höhe von 2000 Deutsche Mark für das zweite und jedes weitere Kind zu bewilligen, wenn

- a) das Familienheim in der Form des Eigenheims oder der Eigensiedlung dazu bestimmt ist, dem Eigentümer oder seiner Familie als Heim zu dienen, oder wenn
- b) das Familienheim in der Form des Eigenheims oder der Eigensiedlung dazu bestimmt ist, einem Angehörigen des Eigentümers und dessen Familie als Heim zu dienen, oder wenn
- c) sich der Bauherr eines Familienheimes in der Form des Kaufeigenheimes (einschließlich des Vorrats-eigenheimes) oder der Trägerkleinsiedlung (einschließlich der Vorratskleinsiedlung) verpflichtet, einen Vertrag oder Vorvertrag nach § 45 Abs. 3 II.WoBauG mit einem geeigneten Bewerber (§ 55 II.WoBauG) abzuschließen, der zwei oder mehr Kinder hat.

Für das fünfte und jedes weitere Kind ist ein Familienzusatzdarlehen bis zur Höhe von 3000 DM zu gewähren, wenn und soweit dies zur Erzielung einer tragbaren Belastung erforderlich ist.

(2) Bei der Berechnung des Familienzusatzdarlehens nach Absatz 1 sind diejenigen Kinder zu berücksichtigen, für die dem Bauherrn (Bewerber) Kinderfreibeträge nach den einkommensteuerlichen Vorschriften zustehen oder gewährt werden.

Maßgebend sind

- a) im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Buchstabe a) die Verhältnisse des Eigentümers und
  - b) im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Buchstabe b) die Verhältnisse der Angehörigen des Eigentümers
- in dem Zeitpunkt, in welchem der Antrag auf Bewilligung der öffentlichen Mittel gestellt wird. Ändern sich die Verhältnisse bis zum Ablauf des dritten Monats nach Bezugsfertigkeit des geförderten Familienheimes zugunsten des Bauherrn, so sind die geänderten Verhältnisse zu berücksichtigen. Veränderungen, die nach dem in Satz 3 genannten Zeitpunkt eintreten, bleiben ebenso unberücksichtigt, wie Veränderungen zuungunsten des Bauherrn, die nach der Antragstellung eintreten.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Buchstabe c) sind die Verhältnisse des Bewerbers im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des geförderten Familienheimes maßgebend. Lag der Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages oder Vorvertrages im Sinne des § 45 Abs. 3 II.WoBauG vor der Bezugsfertigkeit und waren die Verhältnisse des Bewerbers bei Abschluß des Vertrages oder Vorvertrages für die Berechnung des Familienzusatzdarlehens günstiger, so sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgebend. Ändern sich die Verhältnisse bis zum Ablauf des dritten Monats nach Bezugsfertigkeit des geförderten Familienheimes zugunsten des Bewerbers, so sind die geänderten Verhältnisse zu berücksichtigen. Wird der Vertrag oder Vorvertrag im Sinne des § 45 Abs. 3 II.WoBauG erst nach der Bezugsfertigkeit des geför-

derten Familienheimes abgeschlossen, so sind die Verhältnisse bei Vertragsabschluß maßgebend.

(4) Das Familienzusatzdarlehen ist in der Regel zugleich mit den sonstigen öffentlichen Mitteln zu beantragen. Es kann jedoch, insbesondere wenn nach den Absätzen 2 und 3 für die Berechnung des Familienzusatzdarlehens geänderte Verhältnisse zu berücksichtigen sind, noch längstens bis zu folgenden Zeitpunkten beantragt werden:

- a) in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Buchstaben a) und b) bis zum Ablauf des vierten Monats nach Bezugsfertigkeit des Familienheimes;
- b) in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Buchstabe c) bis zu einem Jahr nach Bezugsfertigkeit des Familienheimes.

Die in Satz 2 angegebenen Fristen sind Ausschlußfristen mit der Wirkung, daß später eingehende Anträge abzulehnen sind.

(5) Familienzusatzdarlehen sind auf Antrag für die Restfinanzierung oder für die erststellige Finanzierung zu bewilligen. Öffentliche Mittel nach § 42 Abs. 2 oder Abs. 6 II.WoBauG dürfen nicht deshalb gekürzt werden, weil ein Familienzusatzdarlehen zu bewilligen ist."

13. Nr. 64 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung:

**„Nr. 64 Wohnheime**

Für die Förderung von Wohnheimen sind die Wohnheimbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden."

14. In Nr. 80 Abs. 2 Satz 1 WFB 1957 wird das Wort „endgültige“ durch das Wort „neue“ ersetzt.

15. In Nr. 80 Abs. 2 Satz 2 WFB 1957 erhält der letzte Halbsatz folgende Fassung:

„und — sofern sich nach Nr. 17 Abs. 3 Satz 3 nicht die Aufstellung einer neuen Lastenberechnung erübrigt — eine neue Lastenberechnung enthalten.“

16. Nr. 80 Abs. 3 WFB 1957 erhält folgende neue Fassung: „Bei der Aufstellung der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen sind die in Nr. 17 Abs. 1 Satz 2 genannten Erläuterungen zu beachten. Sie sind Bestandteil dieser Bestimmungen.“

**III. Änderung der Bewilligungsbescheid-Muster**

17. Die aus mietpreisrechtlichen Gründen erforderlich gewordene Änderung der Nr. 17 WFB 1957 bedingt auch eine Änderung der Bewilligungsbescheid-Muster, und zwar der Muster 2b, 2d und 2e WFB 1957.

Für die Bewilligungsbescheid-Muster 2b, 2d und 2e WFB 1957 — Berg — und für das Bewilligungsbescheid-Muster 2c LBWB gelten die Änderungen der Muster 2b, 2d und 2e WFB 1957 entsprechend.

a) In Teil C der Bewilligungsbescheid-Muster 2b und 2d erhalten die Nrn. 2 und 3 folgende neue Fassungen:

2. Nach der im Antrag enthaltenen, von mir anerkannten Wirtschaftlichkeitsberechnung — und den beigefügten, von mir anerkannten Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen<sup>1)</sup> — beträgt die Durchschnittsmiete

a) für die Wohnungen, die für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) bestimmt

..... DM je qm Wohnfläche im Monat;

b) für die Wohnungen, die für Wohnungssuchende bestimmt sind, welche nicht unter die Bestimmung der Nr. 4 WFB 1957 fallen (sonstige Personen),

..... DM je qm Wohnfläche im Monat;

c) für die Wohnungen, die für Wohnungssuchende des in Nr. 3 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 2 WFB 1957 genannten Personenkreises bestimmt sind,

..... DM je qm Wohnfläche im Monat.

3. Die unter Nr. 2 angegebene(n) Durchschnittsmiete(n) wird/werden hiermit von mir gemäß § 72 Abs. 2 Satz 1 II.WoBauG genehmigt.“

b) In Teil C der Bewilligungsbescheid-Muster 2b und 2d WFB 1957 wird in Nr. 4 der Satz 4 gestrichen.

c) In Teil C der Bewilligungsbescheid-Muster 2b und 2d WFB 1957 wird jeweils die Nr. 5 gestrichen.

d) In Teil C des Bewilligungsbescheid-Musters 2e WFB 1957 erhält die Nr. 2 folgende neue Fassung:

2. Nach der im Antrag enthaltenen, von mir anerkannten Lasten-/Wirtschaftlichkeitsberechnung — und den beifügten, von mir anerkannten Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen<sup>1)</sup> — beträgt die Durchschnittsmiete/Belastung
- a) für die Wohnungen, die für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) bestimmt sind.  
..... DM je qm Wohnfläche im Monat;
- b) für die Wohnungen, die für Wohnungssuchende bestimmt sind, welche nicht unter die Bestimmung der Nr. 4 WFB 1957 fallen (sonstige Personen),  
..... DM je qm Wohnfläche im Monat;
- c) für die Wohnungen, die für Wohnungssuchende des in Nr. 3 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 2 WFB 1957 genannten Personenkreises bestimmt sind,  
..... DM je qm Wohnfläche im Monat."
- e) In Teil C des Bewilligungsbescheid-Musters 2e WFB 1957 erhält Nr. 2b Abs. 1 folgende neue Fassung:  
„Die unter Nr. 2 angegebene(n) Durchschnittsmiete(n) wird/werden hiermit von mir gemäß § 72 Abs. 2 Satz 1 II. WoBauG genehmigt.“
- f) In Teil C des Bewilligungsbescheid-Musters 2e WFB 1957 wird in Nr. 2b Abs. 2 der Satz 4 gestrichen.
- g) In Teil C des Bewilligungsbescheid-Musters 2e WFB 1957 wird in Nr. 2b Abs. 3 Satz 1 gestrichen.
18. Die vorstehenden Änderungen der Bewilligungsbescheid-Muster sind den Vordruckverlagen, die bisher Vordrucke für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau verlegt haben, gesondert bekanntgegeben worden. Die bei Ihnen und den Verlagen noch vorhandenen Restbestände der bisher geltenden Bewilligungsbescheid-Muster können jedoch noch bis zum 31. 12. 1961 aufgebraucht werden. In diesen Fällen ist der Teil des Bewilligungsbescheid-Musters, der den Vermieter empfiehlt, sich in den abzuschließenden Miet- oder Nutzungsverträgen die Neuregelung der Einzelmiete auf der Grundlage einer endgültigen Durchschnittsmiete ausdrücklich vorzubehalten, handschriftlich zu streichen.
- IV. Änderung der Aufwendungsbeihilfebestimmungen**
- Die „Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen — AufwBB)“ in der ab 1. Mai 1960 geltenden Fassung (MBI. NW. S. 1200/SMBI. NW. 2370) werden wie folgt geändert und ergänzt:
19. Nr. 3 AufwBB erhält folgende neue Fassung:  
„3. Gegenstand der Förderung
- (1) Gegenstand der Förderung ist nur Wohnraum, der den Wohnbauförderungsbestimmungen 1957 in der jeweils geltenden Fassung entspricht und der für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) bestimmt ist.
- (2) Wohnraum, der den Wohnbauförderungsbestimmungen 1957 in der jeweils geltenden Fassung entspricht, kann — abweichend von Absatz 1 — mit Aufwendungsbeihilfen nach Teil III dieser Bestimmungen gefördert werden, wenn dieser Wohnraum nicht für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen, wohl aber für den in Nr. 3 WFB 1957 genannten Personenkreis bestimmt ist. Voraussetzung hierfür ist jedoch, daß für diesen Wohnraum entweder kein nachstelliges öffentliches Baudarlehen oder höchstens ein nachstelliges öffentliches Baudarlehen in Höhe von zwei Dritteln des nach den Darlehnssatzbestimmungen in ihrer jeweiligen Fassung möglichen Betrages in Anspruch genommen wird. Solien neben oder an Stelle eines nachstelligen öffentlichen Baudarlehens durch Annuitätshilfen zu verbilligende Fremddarlehen in Anspruch genommen werden, so gilt Satz 2 für den Gesamtbetrag des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens und des verbilligungsfähigen Fremddarlehens entsprechend.“
20. In Nr. 12 Abs. 1 AufwBB wird die Verweisung in der Klammer geändert in „(Nr. 80 WFB 1957)“ und hinter den Worten „nach Nr. 5 oder Nr. 8“ eingefügt:  
„durch Änderungsbescheid“.
21. In Nr. 12 Abs. 2 AufwBB ist hinter den Worten „die bewilligte Aufwendungsbeihilfe“ einzufügen:  
„durch Änderungsbescheid“.
22. Nr. 12 AufwBB werden folgende neue Absätze 3 und 4 angefügt:
- (3) Mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlussabrechnung hat der Bauherr zugleich mitzuteilen, ob die mit Aufwendungsbeihilfe geförderten Wohnungen von Wohnungssuchenden des begünstigten Personenkreises (Nr. 3 bzw. Nr. 4 WFB 1957) bezogen worden sind. Ergibt sich aus der Mitteilung nach Satz 1, daß die für die Auszahlung der Aufwendungsbeihilfe nach Nr. 11 hinsichtlich der Wohnungsbelegung erforderlichen Voraussetzungen nicht erfüllt sind, so ist die bewilligte Aufwendungsbeihilfe durch Änderungsbescheid ganz oder teilweise zu kürzen.
- (4) Eine Ausfertigung und eine Abschrift der Änderungsbescheide nach den Absätzen 1 bis 3 sind der Wohnbauförderungsanstalt (Nr. 11) unverzüglich — spätestens innerhalb von acht Tagen — zu über senden.“
- V. Änderung der Annuitätshilfebestimmungen**
- Die „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen — AnhB)“ vom 12. April 1960 (MBI. NW. S. 1102/SMBI. NW. 2370) werden wie folgt geändert und ergänzt:
23. Nr. 3 AnhB erhält folgende neue Fassung:  
„3. Gegenstand der Förderung
- Gegenstand der Förderung ist nur Wohnraum, der nach den Wohnbauförderungsbestimmungen 1957 in ihrer jeweils geltenden Fassung mit öffentlichen Mitteln gefördert werden kann.“
24. Hinter Nr. 12 AnhB wird folgende neue Nr. 12a eingefügt:
- „12a Schlussabrechnung
- (1) Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlussabrechnung (Nr. 80 WFB 1957), daß sich die Gesamtkosten des Bauvorhabens verringert haben, und ist das Bauvorhaben entsprechend den Bauzeichnungen und der Baubeschreibung, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegen haben, erstellt worden, so gilt Nr. 81 Abs. 1 WFB 1957 für das durch Annuitätshilfen verbilligte Fremddarlehen entsprechend.
- (2) Wird ein verbilligungsfähiges Fremddarlehen in Anspruch genommen, dessen Betrag geringer ist als der Betrag, der der Bewilligung der Annuitätshilfen zugrunde gelegen hat, so sind die bewilligten Annuitätshilfen durch Änderungsbescheid zu kürzen. Ein Änderungsbescheid ist ferner zu erteilen, wenn sich aus der Anzeige über die Aufstellung der Schlussabrechnung ergibt, daß sich die der Bewilligung der Annuitätshilfen zugrunde gelegte Annuität vermindert oder erhöht hat.
- (3) Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlussabrechnung, daß sich die Gesamtkosten des Bauvorhabens erhöht haben und ist der Ansatz höherer Gesamtkosten in der Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung zulässig, so kann das verbilligungsfähige Fremddarlehen im Rahmen der Höchstbeträge nach

Nr. 4 und der Betrag der bewilligten Annuitätshilfen durch Änderungsbescheid nachträglich erhöht werden.

(4) Eine Ausfertigung und eine Abschrift der Änderungsbescheide nach den Absätzen 2 und 3 sind der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 12) unverzüglich — spätestens innerhalb von acht Tagen — zu übersenden.

## VI. Änderung der Bestimmungen über die Wohnungs-fürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (LBWB)

Die „Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (LBWB)“ in der ab 1. 4. 1961 geltenden Fassung (MBI. NW. S. 515/SMBI. NW. 23724) werden wie folgt geändert:

25. a) In Nr. 2 Abs. 4 LBWB werden hinter die Worte „im Sinne der Nr. 3“ jeweils eingefügt die Worte „Abs. 1“.
- b) In Nr. 7 Abs. 2 Satz 3 LBWB wird die Zahl „150,— DM“ ersetzt durch die Zahl „200,— DM“. In Nr. 7 Abs. 2 Satz 4 LBWB werden die Zahlen „1500,— DM“ jeweils ersetzt durch die Zahlen „2000,— DM“.
- c) In Nr. 9 Abs. 2 Satz 1 LBWB werden hinter den Wörtern „wenn dies gemäß Nr. 3“ gestrichen die Worte „Abs. 4“.
- d) In Nr. 23 Abs. 3 LBWB werden die Worte „Abs. 1 und 2 gelten“ ersetzt durch die Worte „Abs. 2 gilt“.

## VII. Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung

26. Die zur Zeit geltenden „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung (Anlage 8c WFB 1957)“ sind mit dem Runderlaß vom 25. November 1957 (MBI. NW. S. 2855), also zu einer Zeit bekanntgegeben worden, als die Möglichkeit einer Förderung des sozialen Wohnungsbaus mit Aufwendungsbeihilfen oder Annuitätshilfen noch nicht bestand. Infolgedessen sind eine Reihe von Bestimmungen dieser Erläuterungen entweder gegenstandslos oder doch weitgehend überarbeitungsbedürftig geworden. Auch sind in Grundsatz-Entscheidungen zur Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung vielfach Auslegungsfragen geregelt worden, deren Bedeutung es zweckmäßig erscheinen läßt, die entsprechenden Bestimmungen der Erläuterungen neu zu fassen. Mit Rücksicht auf den Umfang der erforderlichen und zweckmäßigen Änderungen und im Interesse einer Vereinfachung der Handhabung der Erläuterungen in der Praxis ist von einer Bekanntgabe der einzelnen Änderungen selbst abgesehen worden. Die Änderungen und Ergänzungen sind vielmehr in der anliegenden Neufassung von „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Erläuterungen 1961 — Erl. 1961) — Anlage 8c WFB 1957 —“ vom 13. Juli 1961 bereits eingearbeitet worden.

27. Die Erläuterungen 1961 beruhen — ebenso wie die bisherigen Erläuterungen — auf den Vorschriften der „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung — II.BVO)“ vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719) und auf den Vorschriften der „Verordnung über den Mietpreis für den seit dem 1. Januar 1950 bezugsfertig gewordenen Wohnraum (Neubaumietenverordnung — NMVO)“ vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1736). Bei den einzelnen Bestimmungen der Erläuterungen handelt es sich auch dort, wo nicht ausdrücklich auf die Zweite Berechnungsverordnung oder die Neubaumietenverordnung verwiesen worden ist, in der Regel um eine wörtliche oder sinngemäße Wiedergabe der genannten bundesgesetzlichen Vorschriften. Allerdings sind dabei nur solche

Vorschriften in die Erläuterungen 1961 aufgenommen worden, die sich auf den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau beziehen, nicht hingegen die Vorschriften, die allein den nur steuerbegünstigten Wohnungsbau betreffen.

## VIII. Übergangs- und Schlußbestimmungen

28. Dieser Runderlaß tritt am 1. August 1961 in Kraft, soweit nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt ist.
  29. (1) Die Nrn. 3, 4 und 38 WFB 1957 i. d. F. dieses RdErl. treten mit der Verkündung des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen in Kraft.
  - (2) Auf Anträge, die bei Inkrafttreten dieses RdErl. den Antragsannahmestellen (Nr. 66 WFB 1957) oder den Bewilligungsbehörden vorliegen, kann — abweichend von Absatz 1 — Nr. 4 WFB 1957 in der bisher geltenden Fassung angewendet werden, sofern die bisherige Bestimmung der Nr. 4 WFB 1957 für den Antragsteller günstiger ist als die nunmehrige Fassung dieser Bestimmungen.
  - (3) (1) Nr. 40 WFB 1957 i. d. F. dieses Änderungserlasses gilt nicht für Familienheime, die bis zum 31. 12. 1961 bezugsfertig sind. Für Familienheime, die bis zu dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt bezugsfertig geworden sind, gilt weiterhin Nr. 40 WFB 1957 in der bisherigen Fassung.
  - (2) Im Interesse einer Verwaltungsvereinfachung werden die Bewilligungsbehörden hiermit ermächtigt, der Bewilligung von Familienzusatzdarlehen nach dem Inkrafttreten dieses Runderlasses die Bestimmungen der Nr. 40 WFB 1957 in der Fassung dieses Änderungserlasses zugrunde zu legen, wenn damit gerechnet werden kann, daß das zu fördernde Familienheim erst nach dem 31. 12. 1961 bezugsfertig wird.
  31. Die „Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (LBWB)“ in der ab 1. 4. 1961 geltenden Fassung (MBI. NW. S. 515/SMBI. NW. 23724) sind mit den sich aus diesem RdErl. ergebenden Änderungen auf Antrag auch für solche Bauvorhaben anzuwenden, für welche Wohnungsfürsorgemittel erstmalig nach dem 31. 12. 1960 bewilligt worden sind. Als Zeitpunkt der Bewilligung gilt in diesen Fällen das Ausstellungsdatum des Bewilligungsbescheides.
- Bezug: a) RdErl. v. 12. 4. 1960 — MBI. NW. S. 1097/SMBI. NW. 2370 —  
b) RdErl. v. 21. 3. 1961 — MBI. NW. S. 515/SMBI. NW. 23724 —.
- An die Gemeinden und Gemeindeverbände als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau,  
Regierungspräsidenten in Aachen und Köln sowie an die Landesbaubehörde Ruhr in Essen als Bewilligungsbehörden im Bergarbeiterwohnungsbau,  
Regierungspräsidenten, Landesbaubehörde Ruhr in Essen sowie an die Oberfinanzdirektionen Düsseldorf, Köln und Münster als Wohnungsfürsorgebehörden im Landesbedienstetenwohnungsbau,  
Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

**Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung**  
**(Erläuterungen 1961 — Erl. 1961) — Anlage 8c WFB 1957 —**

vom 13. Juli 1961

**Inhaltsübersicht**

	<b>Seite</b>	
<b>A. Allgemeines</b>		
1. Anwendungsbereich und für die Aufstellung der Berechnung maßgebende Verhältnisse . . . . .	1232	
<b>B. Wirtschaftlichkeitsberechnung</b>		
I. Wirtschaftseinheit		
2. Gegenstand der Berechnung . . . . .	1232	
3. Wirtschaftseinheit . . . . .	1232	
4. Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen, Baugrundstück . . . . .	1232	
II. Teilwirtschaftlichkeitsberechnung und Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen		
5. Teilwirtschaftlichkeitsberechnung . . .	1232	
6. Teilwirtschaftlichkeitsberechnung oder Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen . . . . .	1232	
III. Aufstellung der Gesamtkosten		
7. Gesamtkosten . . . . .	1233	
7a. Teil-Gesamtkosten in einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung . . . . .	1233	
8. Kosten des Baugrundstücks . . . . .	1233	
9. Wert des Baugrundstücks . . . . .	1233	
10. Erwerbskosten . . . . .	1234	
11. Erschließungskosten . . . . .	1234	
12. Baukosten . . . . .	1234	
13. Kosten der Gebäude . . . . .	1234	
14. Gebäudeerstwert . . . . .	1234	
15. Kosten der Außenanlagen . . . . .	1235	
16. Baunebenkosten . . . . .	1235	
17. Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen . . . . .	1235	
18. Kosten der Verwaltungsleistungen . .	1235	
19. Kosten der Behördenleistungen . . .	1236	
20. Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel . . . . .	1236	
21. Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel	1236	
22. Sonstige Baunebenkosten . . . . .	1236	
23. Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen . . . . .	1236	
24. Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen . . . . .	1236	
<b>IV. Aufstellung der Finanzierungsmittel</b>		
25. Finanzierungsplan . . . . .	1236	
26. Finanzierungsplan bei Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen . . . . .	1236	
27. Echte Eigenleistung . . . . .	1237	
<b>V. Aufstellung der Aufwendungen</b>		
28. Aufwendungen . . . . .	1237	
29. Kapitalkosten . . . . .	1237	
30. Eigenkapitalkosten . . . . .	1237	
31. Fremdkapitalkosten . . . . .	1237	
32. Zinsersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen . . . . .	1238	
33. Bewirtschaftungskosten . . . . .	1238	
34. Abschreibung . . . . .	1238	
35. Verwaltungskosten . . . . .	1239	
36. Betriebskosten . . . . .	1239	
37. Instandhaltungskosten . . . . .	1239	
38. Mietausfallwagnis . . . . .	1239	
38a. Ansatz von Aufwendungen, die durch Vergütungen gedeckt werden sollen .	1240	
<b>VI. Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen</b>		
39. Allgemeines . . . . .	1240	
39a. Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen bei Bewilligung von nachstelligen öffentlichen Baudarlehen neben Aufwendungsbeihilfen und/oder Annuitätshilfen . . . . .	1240	
40. Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen bei Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen . . . . .	1240	
41. Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen bei Bewilligung von Annuitätshilfen . . . . .	1240	
<b>C. Lastenberechnung</b>		
42. Allgemeines . . . . .	1240	
43. Ermittlung der Belastung . . . . .	1241	
44. Belastung aus dem Kapitaldienst . . .	1241	
45. Belastung aus der Bewirtschaftung . .	1241	
46. Ausgaben für die Verwaltung . . . . .	1241	
47. Betriebskosten . . . . .	1241	
48. Ausgaben für die Instandhaltung . .	1241	
<b>D. Änderungen der Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung nach Bewilligung der öffentlichen Mittel</b>		
I. Änderungen bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlussabrechnung		
49. Allgemeines . . . . .	1242	
50. Änderungen der Gesamtkosten; Wertverbesserungen; Wertänderungen .	1242	
51. Änderung der Finanzierungsmittel .	1242	
52. Änderung der Kapitalkosten . . . . .	1243	
53. Änderung der Bewirtschaftungskosten	1243	

	Seite		Seite
<b>II. Änderungen nach Anerkennung der Schlüßabrechnungsanzeige</b>		<b>II. Anerkennung der Belastung auf Grund der Lastenberechnung</b>	
54. Geltendmachung der Änderungen . . . . .	1244	62. Anerkennung der Belastung . . . . .	1246
55. Vornahme baulicher Verbesserungen nach Anerkennung der Schlüßabrechnungsanzeige . . . . .	1244		
<b>E. Prüfung von Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen durch die Bewilligungsbehörden</b>		<b>G. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen</b>	
56. Allgemeines . . . . .	1244	<b>I. Wohnflächenberechnung</b>	
57. Prüfung der Gesamtkosten . . . . .	1244	63. Wohnfläche . . . . .	1246
58. Prüfung der Finanzierungsmittel . . . . .	1245	64. Berechnung der Grundfläche von Räumen . . . . .	1246
59. Prüfung der Aufwendungen bzw. der Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung . . . . .	1245	65. Anrechenbare Grundfläche . . . . .	1247
<b>F. Durchschnittsmiete und Belastung</b>		<b>II. Nutzflächenberechnung</b>	
<b>I. Genehmigung der Durchschnittsmiete auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung</b>		66. Nutzfläche . . . . .	1247
60. Berechnung der Durchschnittsmiete . . . . .	1245		
61. Umlagen, Vergütungen, Zuschläge . . . . .	1246		
		<b>H. Schlüßbestimmungen</b>	
		67. Inkrafttreten . . . . .	1247
		68. Aufhebung der bisherigen Erläuterungen . . . . .	1247
		69. Übergangsregelung . . . . .	1247

## A. Allgemeines

### 1. Anwendungsbereich und für die Aufstellung der Berechnung maßgebende Verhältnisse

(1) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach dem 31. Oktober 1957 Wirtschaftlichkeit, Belastung oder Wohnfläche für Wohnraum zu berechnen, für den die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind oder bewilligt werden, so ist hierfür die „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung — II. BVO)“ vom 17. Oktober 1957 (BGBI. I S. 1719) anzuwenden.

(2) Bei der Aufstellung von Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen für Wohnraum, für den öffentliche Mittel als

- a) nachstellige öffentliche Baudarlehen
- b) Aufwendungsbeihilfen oder
- c) Annuitätshilfen

erstmalig nach dem in Absatz 1 genannten Zeitpunkt bewilligt werden sollen oder bewilligt worden sind, sind diese, auf den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung beruhenden „Erläuterungen“ zu beachten.

(3) Die Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung ist nach den Verhältnissen aufzustellen, die in dem Zeitpunkt bestehen, in welchem der Antrag auf Bewilligung der öffentlichen Mittel gestellt wird (§ 4 Abs. 1 Satz 1 II. BVO). Haben sich nach der Antragstellung bis zur Bewilligung der öffentlichen Mittel die Verhältnisse geändert, so kann die Bewilligungsbehörde der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung zugrunde legen, in der die geänderten Verhältnisse berücksichtigt worden sind. Auf Antrag des Bauherrn (Betreuers, Beauftragten) hat sie die geänderten Verhältnisse zugrunde zu legen (§ 4 Abs. 1 Satz 2 II. BVO).

(4) Haben sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel die Gesamtkosten und damit die Finanzierungsmittel und Aufwendungen so wesentlich geändert, daß die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel genehmigte Durchschnittsmiete erheblich unter dem Betrage liegt, der zur Deckung der voraussichtlich entstehenden laufenden Aufwendungen erforderlich ist, so können die Ansätze in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde liegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Antrag des Bauherrn (Beauftragten, Betreuers) geändert werden. Die Änderung der Kostenansätze nach Satz 1 setzt voraus, daß

- a) die Schlußabrechnungsanzeige (Nr. 80 Abs. 1 WFB 1957) noch nicht vorgelegt werden kann, und daß
- b) eine Änderung der Kostenansätze in sinngemäßer Anwendung der Nrn. 49 ff. rechtlich zulässig ist.

(5) Ob und unter welchen Voraussetzungen Kostenansätze in der Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung, die mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Nr. 80 Abs. 1 WFB 1957) vorzulegen ist, gegenüber den Ansätzen in früheren Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen geändert werden können, bestimmt sich nach Nrn. 49 ff. dieser Erläuterungen.

## B. Wirtschaftlichkeitsberechnung

### I. Wirtschaftseinheit

#### 2. Gegenstand der Berechnung

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist für das Gebäude aufzustellen, das den Wohnraum enthält, für welchen die öffentlichen Mittel beantragt werden oder bewilligt worden sind.

#### 3. Wirtschaftseinheit

(1) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung kann vom Bauherrn für mehrere der in Nr. 2 bezeichneten Gebäude (Wirtschaftseinheit) aufgestellt werden, wenn

- a) die Gebäude demselben Eigentümer gehören,
  - b) die Gebäude in einem örtlichen Zusammenhang stehen und
  - c) der Bauherr ihrer Errichtung einen einheitlichen Finanzierungsplan zugrunde gelegt hat oder — bis zur Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Nr. 80 Abs. 1 WFB 1957) — zugrunde legt.
- (2) Ist die Zusammenfassung mehrerer Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit nach Absatz 1 zulässig, so darf die Bewilligungsbehörde nicht verlangen, daß der Bauherr die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur für einzelne Gebäude der Wirtschaftseinheit aufstellt, es sei denn, daß Gebäude mit öffentlich gefördertem Wohnraum, die vor allem in der Geschoßzahl oder in der Ausstattung wesentlich voneinander abweichen, zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt werden sollen (vgl. § 2 Abs. 2 II. BVO).

#### 4. Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen, Baugrundstück

(1) In die Wirtschaftlichkeitsberechnung sind außer dem Gebäude oder der Wirtschaftseinheit auch die zu gehörigen Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen sowie das Baugrundstück einzubeziehen.

(2) Das Baugrundstück besteht aus den überbauten und den nicht überbauten dazugehörigen Flächen, soweit sie einen angemessenen Umfang nicht überschreiten. Mindestens rechnen die nicht überbauten Flächen zum Baugrundstück, die nach baurechtlichen Vorschriften von der Bebauung freizuhalten sind. Bei einer Kleinsiedlung gehört die gesamte Fläche der Stammstelle zum Baugrundstück.

## II. Teilwirtschaftlichkeitsberechnung und Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen

#### 5. Teilwirtschaftlichkeitsberechnung

(1) Die auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfallenden Aufwendungen sind aus einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln, wenn das Gebäude oder die Gebäude einer Wirtschaftseinheit neben öffentlich gefördertem Wohnraum auch sonstigen Wohnraum oder anderen als Wohnzwecken, insbesondere ausschließlich beruflichen oder gewerblichen Zwecken, dienenden Raum (Geschäftsraum) enthalten. Satz 1 gilt entsprechend, wenn im Falle der Wiederherstellung beschädigter oder des Ausbaues oder der Erweiterung bestehender Gebäude neben bestehendem Wohn- oder Geschäftsraum öffentlich geförderter Wohnraum neu geschaffen werden soll.

(2) Garagen sind nur dann nicht zum Wohnteil zu rechnen,

- a) wenn ihre Vermietung oder Verpachtung Gegenstand eines Gewerbebetriebes ist oder
- b) wenn sie ausschließlich zusammen mit Geschäftsräumen genutzt werden sollen, die sich in dem Gebäude oder der Wirtschaftseinheit befinden oder
- c) soweit die Zahl der Garagenplätze die Zahl der in dem Gebäude oder der Wirtschaftseinheit geschaffenen Wohnungen übersteigt.

In den sonstigen Fällen sind Garagen zum Wohnteil eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit zu rechnen.

(3) Auf die Besonderheiten, die sich für die Aufstellung von Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen nach § 32 Abs. 6 Nr. 1 und nach §§ 33 bis 36 II. BVO ergeben, ist in den nachfolgenden Bestimmungen jeweils hingewiesen (vgl. Nr. 7a und Nr. 8 Abs. 3 und 4).

#### 6. Teilwirtschaftlichkeitsberechnung oder Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen

(1) Werden neben oder an Stelle von öffentlichen Baudarlehen öffentliche Mittel als Aufwendungsbeihilfen oder Annuitätshilfen in Anspruch genommen, so ist nach Wahl des Bauherrn entweder eine Teilwirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Wirtschaft-

lichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen aufzustellen, wenn jeweils nur ein Teil des öffentlich geförderten Wohnraums für Angehörige einer der nachfolgenden Personengruppen bestimmt ist:

- Wohnungssuchende mit geringem Einkommen i. S. der Nr. 4 WFB 1957;
- Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen die in Nr. 3 Abs. 1 WFB 1957 genannten Grenzen um nicht mehr als 5 vom Hundert überschreitet und die nicht unter Buchstabe a) fallen (sonstige Personen);
- Wohnungssuchende mit einem Jahreseinkommen, das die in Nr. 3 Abs. 1 WFB 1957 genannten Grenzen um mehr als 5 vom Hundert übersteigt, soweit sie nach Nr. 3 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 2 WFB 1957 ausnahmsweise zum begünstigten Personenkreis gerechnet werden dürfen.

Satz 1 gilt entsprechend, wenn öffentlich geförderter Wohnraum für Angehörige einer der in Satz 1 genannten Personengruppen bestimmt ist, aber nur ein Teil dieses Wohnraums mit Aufwendungsbeihilfen oder Annuitätshilfen gefördert wird oder gefördert worden ist.

(2) Es ist dem Bauherrn zu empfehlen, in den Fällen des Absatzes 1 Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen aufzustellen, da diese eine genauere Ermittlung der Durchschnittsmieten ermöglichen als eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen. Die vom Bauherrn getroffene Wahl bleibt für alle späteren Wirtschaftlichkeitsberechnungen auch dann maßgebend, wenn sich die Zweckbestimmung des öffentlich geförderten Wohnraums später ändert (§ 45 Abs. 1, § 32 Abs. 5 II. BVO).

(3) Für die Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen ergeben sich gemäß § 32 Abs. 6 Nr. 3 und § 38 II. BVO die unter Nrn. 39 bis 41 dieser Erläuterungen angeführten Besonderheiten.

### III. Aufstellung der Gesamtkosten

#### 7. Gesamtkosten

(1) Gesamtkosten sind die Kosten des Baugrundstücks und die Baukosten.

(2) Bei den Gesamtkosten darf der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bauherrn und der von ihm wirtschaftlich abhängigen Unternehmen, vor allem der Wert der Selbsthilfe, mit dem Betrage angesetzt werden, der für eine gleichwertige Unternehmerleistung angesetzt werden könnte. Satz 1 gilt entsprechend für den Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bewerbers um ein Kaufeigenheim, eine Trägerkleinsiedlung, eine Kaufeigentumswohnung und eine Genossenschaftswohnung sowie für den Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Mieters. Erbringt der Bauherr, der Bewerber oder der Mieter Architektenleistungen, Ingenieurleistungen oder Verwaltungsleistungen, so richtet sich der Ansatz von Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen oder von Kosten der Verwaltungsleistungen nach den Nrn. 17 und 18.

(3) Sind als Entgelt für eine der Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens dienende Leistung eines Dritten wiederkehrende Leistungen zu entrichten, so darf der Wert der Leistung des Dritten bei den Gesamtkosten angesetzt werden,

- wenn es sich um die Übereignung des Grundstücks handelt, mit dem Verkehrswert (Nr. 9 Abs. 1 Satz 2),
- wenn es sich um eine andere Leistung handelt, mit dem Betrage, der für eine gleichartige Unternehmerleistung angesetzt werden könnte.

Satz 1 gilt nicht für die Besteitung eines Erbbaurechts.

#### 7a. Teil-Gesamtkosten in einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung

(1) In einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind auszuweisen:

- die Gesamtkosten des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit;
- die auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfallenden Teil-Gesamtkosten;
- die auf den sonstigen Wohnraum oder den Geschäftsraum entfallenden Teil-Gesamtkosten.

Bei der Ermittlung der Teil-Gesamtkosten dürfen Kosten oder Mehrkosten, die nur durch den sonstigen Wohnraum oder durch den Geschäftsraum entstehen, nur diesem zugerechnet werden.

(2) Eine rechnerische Aufteilung der Gesamtkosten des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf den öffentlich geförderten Wohnraum einerseits und auf den sonstigen Wohnraum oder Geschäftsraum andererseits ist nur insoweit zulässig, als bei einzelnen zu den Gesamtkosten gehörigen Kosten nicht eindeutig festgestellt werden kann, auf welchen Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit sie fallen. Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit nur Wohnraum, so sind die Kosten, deren rechnerische Aufteilung nach Satz 1 zulässig ist, nach dem Verhältnis der Wohnflächen des öffentlich geförderten Wohnraums zum sonstigen Wohnraum aufzuteilen; enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit auch Geschäftsräume, so sind diese Kosten auf den Wohnteil und auf den Geschäftsteil nach dem Verhältnis des umbauten Raumes aufzuteilen. Der Berechnung des umbauten Raumes ist der Auszug aus dem Normblatt DIN 277 des Deutschen Normenausschusses zugrunde zu legen, der der Zweitens Berechnungsverordnung als Anlage 2 beigefügt ist (§ 34 Abs. 1 II. BVO).

(3) Sind Garagen nach Nr. 5 Abs. 2 Satz 2 zum Wohnteil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit zu rechnen, so sind die bei der Schaffung dieser Garagen entstehenden Gesamtkosten nach dem Verhältnis aufzuteilen, nach welchem die Wagenplätze für die Bewohner des öffentlich geförderten Wohnraums und des sonstigen Wohnraums bestimmt sind. Dabei sind Wagenplätze, die bei der Bemessung des Zuschlages zum öffentlichen Baudarlehen nach den Nrn. 3 oder 8 DSB berücksichtigt werden sollen oder berücksichtigt worden sind, stets als für Bewohner der öffentlich geförderten Wohnungen bestimmt anzusehen.

#### 8. Kosten des Baugrundstücks

(1) Kosten des Baugrundstücks sind der Wert des Baugrundstücks, die Erwerbskosten und die Erschließungskosten.

(2) Bei einem Erbbaugrundstück sind Kosten des Baugrundstücks nur die dem Erbbauberechtigten entstehenden Erwerbs- und Erschließungskosten.

(3) In Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen sind Kosten des Baugrundstücks gemäß Nr. 7a anzusetzen. Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit außer Wohnraum auch Geschäftsräume von nicht nur unbedeutendem Ausmaß, so dürfen die Kosten des Baugrundstücks, die dem Wohnraum zugerechnet werden, 15 v. H. seiner Baukosten nicht übersteigen; in besonderen Fällen, namentlich bei Grundstücken in günstiger Wohnlage, kann dieser Vomhundertsatz überschritten werden. Erhöhte Kosten des Baugrundstücks, die durch die Geschäftslage veranlaßt sind, dürfen nicht dem Wohnraum zugerechnet werden.

(4) In Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen dürfen im Falle des Dachgeschoßausbaues keine Kosten des Baugrundstücks angesetzt werden; im Falle der Erweiterung dürfen sie nur dann angesetzt werden, wenn das Grundstück für einen Anbau neu erworben wurde.

(5) Erwerbskosten und Erschließungskosten dürfen, unbeschadet der Regelungen in Nr. 7 Abs. 2 und 3, nur angesetzt werden, soweit sie tatsächlich entstehen oder mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann.

#### 9. Wert des Baugrundstücks

(1) Als Wert des Baugrundstücks ist der Verkehrswert anzusetzen, soweit in den Absätzen 2 und 3 nicht etwas anderes bestimmt ist. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem nach Nr. 1 Abs. 3 maßgeblichen Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Be-

schaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Ist das Baugrundstück durch Kaufvertrag erworben worden und liegt der Kauf nicht mehr als 3 Jahre vor dem Tage der Antragstellung auf Bewilligung von öffentlichen Mitteln für das geplante Bauvorhaben, so wird vermutet, daß der Kaufpreis dem Verkehrswert entspricht (§ 6 Abs. 1 Satz 3 II. BVO). In Zweifelsfällen ist vom Antragsteller über den Verkehrswert des Baugrundstücks das Gutachten eines vereidigten Grundstücksachverständigen beizubringen. Die Kosten des Gutachtens sind als Erwerbskosten anzusetzen.

(2) Als Wert des Baugrundstücks ist abweichend von Absatz 1 anzusetzen:

- a) der Kaufpreis, wenn das Baugrundstück dem Erwerber zur Förderung des Wohnungsbau unter dem Verkehrswert überlassen worden ist (§ 6 Abs. 1 Satz 2 letzter Halbsatz II. BVO);
- b) die Entschädigung, wenn das Baugrundstück durch Enteignung zur Durchführung des Bauvorhabens vom Bauherrn erworben ist (§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 II. BVO).

(3) Bei Ausbau durch Umwandlung oder Umbau darf als Wert des Baugrundstücks höchstens der Verkehrswert vergleichbarer unbebauter Grundstücke für Wohngebäude angesetzt werden.

## 10. Erwerbskosten

(1) Zu den Erwerbskosten gehören alle durch den Erwerb des Baugrundstücks verursachten Nebenkosten z. B. Gerichts- und Notarkosten, Maklerprovisionen, Grunderwerbsteuer, Vermessungskosten, Gebühren für Wertberechnungen und amtliche Genehmigungen sowie Kosten der Bodenuntersuchung zur Beurteilung des Grundstückswertes.

(2) Kosten, die im Zusammenhang mit einer das Baugrundstück betreffenden freiwilligen oder gesetzlich geregelten Umlegung, Zusammenlegung oder Grenzregelung (Bodenordnung) entstehen, gehören zu den Erwerbskosten, außer den Kosten der dem Bauherrn dabei obliegenden Verwaltungsleistungen.

## 11. Erschließungskosten

Zu den Erschließungskosten gehören:

- a) Abfindungen und Entschädigungen an Mieter, Pächter und sonstige Dritte zur Erlangung der freien Verfügung über das Baugrundstück,
- b) Kosten für das Herrichten des Baugrundstücks, z. B. Abräumen, Abholzen, Roden, Bodenbewegung, Entrümmern, Gesamtabbruch,
- c) Kosten der öffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die nicht Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen sind, und Kosten öffentlicher Flächen für Straßen, Freiflächen und dgl., soweit diese Kosten vom Grundstückseigentümer auf Grund gesetzlicher Bestimmungen (z. B. Anliegerleistungen) oder vertraglicher Vereinbarungen (z. B. Unternehmerstraßen) zu tragen und vom Bauherrn zu übernehmen sind,
- d) Kosten der nicht öffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die nicht Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen sind, und Kosten nicht öffentlicher Flächen für Straßen, Freiflächen und dgl., wie Privatstraßen, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, wenn es sich um Daueranlagen handelt, d. h. um Anlagen, die auch nach etwaigem Abgang der Bauten im Rahmen der allgemeinen Ortsplanung bestehen müssen,
- e) andere einmalige Abgaben, die vom Bauherrn nach gesetzlichen Bestimmungen verlangt werden (z. B. Bauabgaben, Ansiedlungsleistungen).

## 12. Baukosten

(1) Baukosten sind die Kosten der Gebäude, die Kosten der Außenanlagen, die Baunebenkosten, die Kosten besonderer Betriebseinrichtungen sowie die Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen.

(2) Baukosten dürfen — unbeschadet der Regelungen in Nr. 7 Abs. 2 und 3 und Nr. 18 — nur angesetzt werden, soweit sie tatsächlich entstehen oder mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände, bei wirtschaftlicher Bauausführung und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.

(3) Kommt eine Wiederherstellung auch dem noch vorhandenen, auf die Dauer benutzbaren Raum zugute, so dürfen in Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen Baukosten nur insoweit angesetzt werden, wie die Wiederherstellung dem neugeschaffenen Wohnraum zugute kommt. Für die Aufteilung der Baukosten gilt Nr. 7a entsprechend.

## 13. Kosten der Gebäude

(1) Die Kosten der Gebäude sind die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Errichtung der Gebäude erforderlich sind.

(2) Zu den Kosten der Gebäude gehören auch:

- a) die Kosten aller eingebauten oder mit den Gebäuden fest verbundenen Sachen, z. B. Anlagen zur Beleuchtung, Erwärmung, Kühlung und Lüftung von Räumen und zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Kalt- und Warmwasser (bauliche Betriebseinrichtungen) bis zum Hausanschluß an die Außenanlagen, Ofen, Koch- und Waschherde, Bade- und Wascheinrichtungen, eingebaute Rundfunkanlagen, Gemeinschaftsantennen, Blitzschutzanlagen, Luftschanlagen, bildnerischer und malerischer Schmuck an und in Gebäuden, eingebaute Möbel;
- b) die Kosten aller vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden, nicht eingebauten oder nicht fest verbundenen Sachen an und in den Gebäuden, die zur Benutzung und zum Betrieb der baulichen Anlagen erforderlich sind oder zum Schutz der Gebäude dienen, z. B. Ofen, Koch- und Waschherde, Bade- und Wascheinrichtungen, soweit sie nicht unter den vorstehenden Absatz fallen, Aufsteckschlüssel für innere Leitungshähne und -ventile, Bedienungseinrichtungen für Sammelheizkessel (Schaufeln, Schürstangen usw.), Dachaussteige- und Schornsteinleitern, Feuerlöschanlagen (Schläuche, Stand- und Strahlrohre für eingebaute Feuerlöschanlagen), Schlüssel für Fenster und Türverschlüsse usw.

(3) Bei Wiederaufbau und bei Ausbau durch Umwandlung oder Umbau eines Gebäudes gehört zu den Baukosten auch der Wert der verwendeten Gebäudeteile (Gebäuderestwert). Er ist gesondert auszuweisen.

(4) In Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen darf im Falle der Wiederherstellung, des Ausbaues eines Gebäudeteiles und der Erweiterung unter den Baukosten nur der Wert der Gebäudeteile angesetzt werden, die bei dem Bau des öffentlich geförderten Wohnraums verwendet worden sind.

(5) Zu den Kosten der Gebäude gehören ferner die Kosten von Teileabbrüchen innerhalb der Gebäude.

## 14. Gebäuderestwert

(1) Der Gebäuderestwert ist mit dem Betrage anzusetzen, der einem Unternehmer für die Bauleistungen im Rahmen der Kosten des Gebäudes zu entrichten wäre, wenn an Stelle des Wiederaufbaus, der Wiederherstellung, des Ausbaues oder der Erweiterung ein Neubau durchgeführt würde. Von diesem Betrage sind die Kosten des Gebäudes abzuziehen, die für den Wiederaufbau, die Wiederherstellung, den Ausbau oder die Erweiterung tatsächlich entstehen oder mit deren Entstehen sicher gerechnet werden kann. Bei der Ermittlung der Kosten eines vergleichbaren Neubaus dürfen verwendete Gebäudeteile, die für einen Neubau nicht erforderlich gewesen wären, nicht berücksichtigt werden.

(2) Bei Wiederaufbau und Wiederherstellung ist von dem nach Absatz 1 ermittelten Gebäuderestwert der Restbetrag der auf dem Grundstück ruhenden Hypothekengewinnabgabe mit dem Betrage abzuziehen, der sich vor Herabsetzung der Abgabeschulden nach

§ 104 des Lastenausgleichsgesetzes für den Herabsetzungstichtag ergibt.

## 15. Kosten der Außenanlagen

- (1) Kosten der Außenanlagen sind die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind.
- (2) Zu den Kosten der Außenanlagen gehören die
  - a) Kosten der Entwässerungs- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluß ab bis an das öffentliche Netz oder an nicht öffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind, außerdem alle anderen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb der Gebäude, Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen, Zapfstellen usw.,
  - b) Kosten für das Anlegen von Höfen, Wegen und Einfriedigungen, nicht öffentlichen Spielplätzen usw.,
  - c) Kosten der Gartenanlagen und Pflanzungen, die nicht zu den besonderen Betriebseinrichtungen gehören, der nicht mit einem Gebäude verbundenen Freitreppe, Stützmauern, fest eingebauten Flaggenmaste, Teppichklopftangen, Wäschepfähle usw.,
  - d) Kosten sonstiger Außenanlagen, z. B. Luftschutzaufßenanlagen, Kosten für Teilabbrüche außerhalb der Gebäude, soweit sie nicht zu den Kosten für das Herrichten des Baugrundstücks gehören.
- (3) Zu den Kosten der Außenanlagen gehören auch:
  - a) Kosten aller eingebauten oder mit den Außenanlagen fest verbundenen Sachen;
  - b) Kosten aller vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden, nicht eingebauten oder nicht fest verbundenen Sachen an und in den Außenanlagen, z. B. Aufsteckschlüssel für äußere Leitungshähne und -ventile, Feuerlöschanlagen (Schläuche, Stand- und Strahlrohre für äußere Feuerlöschanlagen).

## 16. Baunebenkosten

Baunebenkosten sind:

- a) die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen (Nr. 17),
- b) die Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens (Nr. 18),
- c) die Kosten der Behördenleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht Erwerbskosten sind (Nr. 19),
- d) die Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel und soweit sie während der Bauzeit entstehen, die Zinsen der Fremdmittel sowie die Steuerbelastungen des Baugrundstücks (Nr. 20),
- e) die Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel, soweit sie während der Bauzeit entstehen (Nr. 21),
- f) sonstige Nebenkosten, die bei der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens entstehen (Nr. 22).

## 17. Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen

- (1) Die Architekten- und Ingenieurleistungen umfassen Planung, Ausschreibung, Bauleitung, Bauführung und Bauabrechnung.
- (2) Als Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen sind die Beträge anzusetzen, die nach der jeweils in Betracht kommenden Gebührenordnung zulässig sind, höchstens jedoch die Beträge, die der Bauherr vertraglich zu entrichten verpflichtet ist.
- (3) Erbringt der Bauherr auf Grund seines Berufs die Architekten- und Ingenieurleistungen ganz oder teilweise selbst, so können als Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen höchstens die Beträge ange setzt werden, die nach den jeweils in Betracht kommenden Gebührenordnungen für die zu erbringenden oder erbrachten Architekten- und Ingenieurleistungen

zulässig sind. Das gleiche gilt, wenn und soweit ein Bauherr Architekten- und Ingenieurleistungen im Rahmen seiner unternehmerischen Tätigkeit erbringt.

## 18. Kosten der Verwaltungsleistungen

- (1) Zu den Kosten der Verwaltungsleistungen gehören die Kosten aller Verwaltungsarbeiten des Bauherrn, seines Beauftragten oder seines Betreuers, die bei der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens entstehen, soweit sie nicht unter den Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, den Kosten für die Beschaffung der Finanzierungsmittel oder der sonstigen Baunebenkosten anzusetzen sind. Zu den Kosten der Verwaltungsleistungen gehört daher auch das Entgelt, das der Bauherr an den Beauftragten oder an den Betreuer zu entrichten hat.
- (2) Als Kosten der Verwaltungsleistungen dürfen höchstens die sich nach den Absätzen 3 bis 6 ergebenden Beträge angesetzt werden, und dies auch nur dann, wenn der Bauherr die Leistungen selbst auf Grund seines Berufes oder im Rahmen seiner unternehmerischen Tätigkeit erbringt oder wenn er sie durch einen Dritten (Beauftragten, Betreuer) erbringen läßt.
- (3) Erbringt der Bauherr die Verwaltungsleistungen selbst, jedoch nicht auf Grund seines Berufes und auch nicht im Rahmen seiner unternehmerischen Tätigkeit, so dürfen Kosten der Verwaltungsleistungen nur höchstens bis zur Hälfte der nach den Absätzen 4 und 5 ermittelten Beträge angesetzt werden. Erbringt der Bauherr die Verwaltungsleistungen nur zum Teil selbst, so darf hierfür nur ein entsprechender Teil der zulässigen Beträge angesetzt werden.
- (4) Als Kosten der Verwaltungsleistungen darf im Rahmen der Absätze 2 und 3 höchstens der nachfolgende Vomhundertsatz der Baukosten ohne Baunebenkosten und, soweit der Bauherr die Erschließung auf eigene Rechnung durchführt, auch der Erschließungskosten angesetzt werden.

Bei Kosten

bis zu	50 000 Deutsche Mark	3,00 vom Hundert,
bis zu	100 000 Deutsche Mark	2,75 vom Hundert, mindestens 1 500 DM;
bis zu	200 000 Deutsche Mark	2,50 vom Hundert, mindestens 2 750 DM;
bis zu	350 000 Deutsche Mark	2,25 vom Hundert, mindestens 5 000 DM;
bis zu	550 000 Deutsche Mark	2,00 vom Hundert, mindestens 7 875 DM;
bis zu	800 000 Deutsche Mark	1,75 vom Hundert, mindestens 11 000 DM;
bis zu	1 100 000 Deutsche Mark	1,50 vom Hundert, mindestens 14 000 DM;
bis zu	1 500 000 Deutsche Mark	1,25 vom Hundert, mindestens 16 500 DM;
über	1 500 000 Deutsche Mark	1,00 vom Hundert, mindestens 18 750 DM.

(5) Die in Absatz 4 bezeichneten Vomhundertsätze erhöhen sich um je 0,5

- a) im Falle der Betreuung des Baues von Eigenheimen, Eigensiedlungen und Eigentumswohnungen,
- b) wenn besondere Maßnahmen zur Bodenordnung (§ 5 Abs. 2 Satz 2 II. BVO) notwendig sind,
- c) wenn die Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens mit sonstigen besonderen Verwaltungsschwierigkeiten verbunden ist (z. B. wenn schwierige Grundbuchbereinigungen vorzunehmen sind, bei Durchführung des Bauvorhabens im Rahmen einer Aufbaugemeinschaft usw.).

Erhöhungen nach Satz 1 Buchst. a), b) und c) können nebeneinander angesetzt werden.

- (6) Ist der Bauherr verpflichtet, die Wirtschaftseinheit zur Eigentumsübertragung (Erbbaurechtbestellung) aufzuteilen, besonders also bei Kaufeigenheimen und Trägerkleinsiedlungen, so sind für die Berechnung der Kosten der Verwaltungsleistungen nach den Absätzen

4 und 5 die Kosten für die einzelnen Gebäude oder für die Wirtschaftseinheiten, die nach der Eigentumsübertragung (Erbaurechtbestellung) entstehen, zugrunde zu legen. Bei Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen sind für die Berechnung der Kosten der Verwaltungsleistungen die Kosten für die einzelnen Wohnungen zugrunde zu legen. Der Kostenansatz nach den Sätzen 1 oder 2 dient auch zur Deckung der Kosten der dem Bauherrn im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung (Erbaurechtsbestellung) obliegenden Verwaltungsleistungen.

(7) Der Kostenansatz nach den Absätzen 2 bis 6 dient auch zur Deckung der Kosten der Verwaltungsarbeiten, die der Bauherr, sein Beauftragter oder sein Betreuer zur Beschaffung von Finanzierungsmitteln erbringt. Satz 1 gilt auch, wenn der Bauherr von Kaufeigentümern, Trägerkleinsiedlungen oder Kaufeigentumswohnungen Finanzierungsmittel zum Ersatz des den Bewerbern fehlenden Eigenkapitals beschafft.

#### 19. Kosten der Behördenleistungen

Zu den Kosten der Behördenleistungen gehören die Kosten der Prüfungen und Genehmigungen der Behörden oder der Beauftragten von Behörden.

#### 20. Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel

(1) Zu den Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel gehören alle Geldleistungen, die an Dritte (nicht auch an Beauftragte und Betreuer) zu erbringen sind, z. B. Maklerprovisionen und Gerichts- und Notarkosten, die durch die Beurkundung oder Beglaubigung von Darlehnsverträgen, durch die Eintragung von Grundpfandrechten, von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten, von Löschungsvormerkungen usw. entstehen. Hierzu gehören ferner das Hypothekendisagio, Kreditprovisionen, Spesen, Wertberechnungs-, Bereitstellungs-, Bearbeitungs- und Zuteilungsbühren.

(2) Unter den Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel sind auch die Zinsen für Fremdmittel und die für das Baugrundstück zu entrichtenden öffentlichen Abgaben, insbesondere die Grundsteuer, anzusetzen, soweit diese Leistungen für einen in die Bauzeit fallenden, spätestens beim Bezug der Wohnungen endenden Zeitraum zu erbringen sind.

(3) Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel dürfen nicht für den Nachweis oder die Vermittlung von Mitteln aus öffentlichen Haushalten angesetzt werden.

#### 21. Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel

(1) Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel sind alle einmaligen und laufenden Geldleistungen, die an Dritte (nicht auch an den Beauftragten oder Betreuer) für die Beschaffung und Verzinsung von Darlehen zu erbringen sind, die zur Vor- oder Zwischenfinanzierung von im Finanzierungsplan ausgewiesenen Fremdmitteln erforderlich und wirtschaftlich gerechtfertigt sind; sie dürfen nur angesetzt werden, wenn und soweit sie für einen in die Bauzeit fallenden, spätestens beim Bezug der Wohnungen endenden, Zeitraum zu erbringen sind.

(2) Werden Darlehen der in Absatz 1 bezeichneten Art von dem Beauftragten oder Betreuer selbst gewährt, so können abweichend von Absatz 1 die an den Beauftragten oder Betreuer zu entrichtenden laufenden Geldleistungen als Kosten der Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel angesetzt werden. Absatz 1 letzter Halbsatz ist entsprechend anzuwenden.

(3) Wird vom Bauherrn ein im Finanzierungsplan ausgewiesenes Fremdmittel aus nicht im Finanzierungsplan ausgewiesenen eigenen Mitteln vor- oder zwischenfinanziert, so können — abweichend von Abs. 1 — für derartige eigene Mittel Zinsen mit höchstens dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen als Kosten der Verzinsung der Zwischenfinanzierung angesetzt werden. Absatz 1 letzter Halbsatz ist entsprechend anzuwenden.

#### 22. Sonstige Baunebenkosten

Sonstige Baunebenkosten sind z. B. die Kosten der Bauversicherungen während der Bauzeit, der Bauwache, der Baustoffprüfungen des Bauherrn, der Grundsteinlegungs- und Richtfeier.

#### 23. Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen

Zu den Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen rechnen z. B. die Kosten für Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen.

#### 24. Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen

Zu den Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen rechnen:

- die Kosten für alle vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden beweglichen Sachen, die nicht unter die Kosten der Gebäude oder die Kosten der Außenanlagen fallen (z. B. Asche- und Müllkästen, abnehmbare Fahnen, Feuerlösch- und Luftschutzgerät, Haus- und Stallgerät usw.);
- die Kosten für Wirtschaftsausstattungen bei Kleinsiedlungen (z. B. Ackergerät, Gartengerät, Dünger, Kleinvieh, Obstbäume, Saatgut).

### IV. Aufstellung der Finanzierungsmittel

#### 25. Finanzierungsplan

(1) Im Finanzierungsplan sind die Mittel auszuweisen, die zur Deckung der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzten Gesamtkosten dienen (Finanzierungsmittel), und zwar:

- Fremdmittel im Sinne von Nr. 35 WFB 1957 und Fremdmittel als Ersatz für fehlendes Eigenkapital (Nr. 34 WFB 1957) mit den vereinbarten oder vorgesehenen Auszahlungs-, Zins- und Tilgungsbedingungen und in der Reihenfolge ihrer dinglichen Sicherung;
- Fremddarlehen, die durch Annuitätshilfen verbilligt werden oder werden sollen mit den vorgesehenen Auszahlungsbedingungen;
- öffentliche Baudarlehen und Ersteinrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen;
- verlorene Baukostenzuschüsse (Nr. 37 Abs. 1 Satz 2 WFB 1957);
- Eigenleistungen (Nr. 33 WFB 1957).

Unter den Fremdmitteln ist auch ein Zusatzdarlehen auszuweisen, das zur Erhöhung des Auszahlungsbeitrages eines Hauptdarlehens gewährt worden ist oder gewährt werden wird.

(2) Vor- oder Zwischenfinanzierungsmittel dürfen im Finanzierungsplan nicht ausgewiesen werden.

(3) Kapitalisierte Beträge wiederkehrender Leistungen, namentlich von Rentenschulden, dürfen im Finanzierungsplan höchstens mit dem Betrag ausgewiesen werden, der nach Nr. 7 Abs. 3 bei den Gesamtkosten für die Gegenleistung angesetzt ist. Ist der kapitalisierte Betrag geringer als der nach Nr. 7 Abs. 3 bei den Gesamtkosten angesetzte Betrag, so ist der Unterschiedsbetrag als Eigenleistung anzusetzen.

(4) Abgabeschulden der Hypothekengewinnabgabe sind im Finanzierungsplan für die öffentlich geförderten Wohnungen nicht anzusetzen.

#### 26. Finanzierungsplan bei Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen

(1) In einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind auszuweisen:

- die zur Deckung der Gesamtkosten des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit bestimmten Finanzierungsmittel;

- b) der Teil der Finanzierungsmittel, der zur Deckung der auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfallenden Teil-Gesamtkosten bestimmt ist;
  - c) der Teil der Finanzierungsmittel, der zur Deckung der auf den sonstigen Wohnraum oder Geschäftsräum entfallenden Teil-Gesamtkosten bestimmt ist.
- (2) In dem Finanzierungsplan der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind Finanzierungsmittel, die kraft Gesetzes, Verwaltungsverordnung oder vertraglicher Bestimmung nur zur Deckung der Gesamtkosten öffentlich geförderten Wohnraumes verwendet werden dürfen, in voller Höhe im Finanzierungsplan für diesen Wohnraum auszuweisen. Das gilt insbesondere für alle aus öffentlichen Mitteln im Sinne der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 bewilligten Baudarlehen und Zuschüsse sowie für Fremddarlehen, die durch Annuitätshilfen nach den Annuitätshilfebestimmungen verbilligt werden.

(3) Finanzierungsmittel, die nur zur Deckung der Gesamtkosten von nicht öffentlich gefördertem Wohnraum oder von Geschäftsräum bestimmt sind, sind in voller Höhe im Finanzierungsplan für den sonstigen Wohnraum oder Geschäftsräum auszuweisen.

(4) Finanzierungsmittel, die nicht unter Absatz 2 oder Absatz 3 fallen, sind auf die Finanzierungspläne nach Absatz 1 Buchst. b) und c) angemessen zu verteilen (§ 35 Satz 2 II. BVO). Dabei sind jedoch echte Eigenleistungen im Finanzierungsplan für den öffentlich geförderten Wohnraum mindestens in der in Nr. 52 WFB 1957 vorgesehenen Höhe von 7,5 v. H. der Teil-Gesamtkosten dieses Wohnraumes anzusetzen.

## 27. Echte Eigenleistung

(1) Echte Eigenleistungen sind die vom Bauherrn zur Deckung der Gesamtkosten erbrachten Leistungen, die weder Fremdmittel noch verlorene Baukostenzuschüsse sind (vgl. Nr. 33 WFB 1957).

(2) Wird der Wert des eigenen Baugrundstücks oder der Gebäudebestwert als echte Eigenleistung ausgewiesen, so ist — vorbehaltlich des Abs. 3 — der Betrag anzusetzen, der nach Nrn. 9 und 14 bei den Gesamtkosten angesetzt ist.

(3) Bei der Ermittlung der im Boden- und Gebäudebestwert liegenden echten Eigenleistung sind gestundete Restkaufgelder (Nr. 35 Abs. 1 Satz 1 Buchst. b WFB 1957) und die in Nr. 35 Abs. 1 Satz 2 WFB 1957 bezeichneten Verbindlichkeiten mit dem Betrage abzuziehen, mit dem sie im Finanzierungsplan als Fremdmittel ausgewiesen sind.

(4) Der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bauherrn (Nr. 33 Abs. 1 Buchst. b WFB 1957) kann als echte Eigenleistung höchstens mit dem Betrage angesetzt werden, der hierfür nach Nr. 7 Abs. 2 bei den Gesamtkosten angesetzt worden ist.

## V. Aufstellung der Aufwendungen

### 28. Aufwendungen

(1) Laufende Aufwendungen sind:

- a) die Kapitalkosten (Nr. 29) und
- b) die Bewirtschaftungskosten (Nr. 33).

Zu den laufenden Aufwendungen gehören nicht die Leistungen auf die Hypothekengewinnabgabe (§ 18 Abs. 1 Satz 2 II. BVO) und die Leistungen, die auf Vor- und Zwischenfinanzierungsmittel zu erbringen sind.

(2) In einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind auszuweisen:

- a) die laufenden Aufwendungen, die für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit entstehen;
- b) die Teil-Aufwendungen für den öffentlich geförderten Wohnraum;
- c) die Teil-Aufwendungen für den sonstigen Wohnraum oder den Geschäftsräum.

(3) In Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen sind von dem Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen, der auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfällt, beantragte Aufwendungsbeihilfen, die nach den Aufwendungsbeihilfebestimmungen bewilligt werden können, abzuziehen. Werden bewilligte Aufwendungsbeihilfen nicht gewährt, weil die Voraussetzungen für die Auszahlung nicht erfüllt sind, so erhöht sich in einer späteren Wirtschaftlichkeitsberechnung oder Teilwirtschaftlichkeitsberechnung der auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfallende Betrag der laufenden Aufwendungen um den nach Satz 1 in Abzug gebrachten Betrag.

### 29. Kapitalkosten

(1) Kapitalkosten sind die Kosten, die sich aus der Inanspruchnahme der im Finanzierungsplan ausgewiesenen Finanzierungsmittel nachhaltig ergeben, namentlich die Zinsen. Zu den Kapitalkosten gehören die Eigenkapitalkosten (Nr. 30) und die Fremdkapitalkosten (Nr. 31) sowie gegebenenfalls ein Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen (Nr. 32).

(2) Leistungen aus Nebenverträgen, namentlich aus dem Abschluß von Personenversicherungen, dürfen als Kapitalkosten auch dann nicht angesetzt werden, wenn der Nebenvertrag der Beschaffung von Finanzierungsmitteln oder sonst dem Bauvorhaben gedient hat.

(3) Für verlorene Baukostenzuschüsse ist der Ansatz von Kapitalkosten unzulässig.

### 30. Eigenkapitalkosten

(1) Eigenkapitalkosten sind die Zinsen für die echten Eigenleistungen.

(2) Für den Teil der echten Eigenleistung, der 15 v. H. der Gesamtkosten der öffentlich geförderten Wohnungen nicht übersteigt, darf der Bauherr nur eine Verzinsung in Höhe von 4 v. H. jährlich ansetzen (§ 20 Abs. 2 Satz 2 II. BVO). Soweit die echte Eigenleistung 15 v. H. der Gesamtkosten übersteigt, darf er eine Verzinsung in Höhe des im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypothekendarlehen ansetzen.

(3) In Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen darf der Bauherr für echte Eigenleistungen, die zur Deckung der Teil-Gesamtkosten nicht öffentlich geförderten Wohnraums oder Geschäftsräums bestimmt sind, Zinsen in Höhe des im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypothekendarlehen ansetzen.

(4) Als marktüblich ist höchstens der Zinssatz anzusehen, der von öffentlich-rechtlichen Sparkassen für erststellige Hypothekendarlehen gefordert wird.

### 31. Fremdkapitalkosten

(1) Fremdkapitalkosten sind die Kapitalkosten, die sich aus der Inanspruchnahme der Finanzierungsmittel nachhaltig ergeben, namentlich:

- a) Zinsen für Fremdmittel;
- b) laufende Kosten, die aus Bürgschaften für Fremdmittel entstehen;
- c) sonstige wiederkehrende Leistungen aus Fremdmitteln, namentlich aus Rentenschulden.

Als Fremdkapitalkosten gelten auch die Erbbauzinsen. Laufende Nebenleistungen, namentlich Verwaltungskostenbeiträge, sind wie Zinsen zu behandeln.

(2) Zinsen für Fremdmittel, namentlich für Tilgungsdarlehen, sind mit dem Betrage anzusetzen, der sich aus dem im Finanzierungsplan ausgewiesenen Fremdmittel mit dem maßgebenden Zinssatz errechnet. Maßgebend ist der vereinbarte Zinssatz oder, wenn die Zinsen tatsächlich nach einem niedrigeren Zinssatz zu entrichten sind, dieser, höchstens jedoch der für erststellige Hypothekendarlehen im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel marktübliche Zinssatz.

(3) Für das nachstellige öffentliche Baudarlehen sind in Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen keine Zinsen anzusetzen. Anzu-setzen ist lediglich der Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des bewilligten nachstelligen öffentlichen Baudarlehens.

(4) Für Fremddarlehen, die durch Annuitätshilfen nach den Annuitätshilfebestimmungen (AnhB) verbilligt werden sollen, dürfen Fremdkapitalkosten nur in Höhe von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals dieses Fremddarlehens angesetzt werden.

(5) Fremdkapitalkosten im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 Buchst. c) sind in der vereinbarten Höhe oder, wenn der tatsächlich zu entrichtende Betrag niedriger ist, in dieser Höhe anzusetzen. Sie dürfen jedoch höchstens mit dem Betrage angesetzt werden, der einer Verzinsung des nach Nr. 25 Abs. 3 angesetzten Betrages zu dem im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen entspricht.

(6) Absatz 5 Satz 1 gilt für Erbbauzinsen entsprechend. Erbbauzinsen dürfen jedoch höchstens mit dem Betrage angesetzt werden, der einer Verzinsung des Verkehrswertes des Baugrundstücks im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel zu dem in diesem Zeitpunkt marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen entspricht.

### 32. Zinsersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen

(1) Zur Aufbringung von Tilgungen, die aus der Abschreibung (Nr. 34 Abs. 2 Satz 1) unter Berücksichtigung der übrigen Tilgungsverpflichtungen nicht aufgebracht werden können (erhöhte Tilgungen), kann bei unverzinslichen Fremdmitteln unter den Kapitalkosten ein Zinsersatz angesetzt werden. Das gleiche gilt bei Fremdmitteln, die zu einem Zinssatz gewährt werden, der niedriger ist als der im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel marktübliche Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen. Bei Mietvorauszahlungen sind als Tilgungen die Beträge anzusetzen, die nach der Vereinbarung auf die Miete im voraus zu entrichten sind.

(2) Außer in den Fällen des Satzes 2 darf als Zinsersatz für ein unverzinsliches oder geringer als marktüblich zu verzinsendes Fremdmittel ein Betrag angesetzt werden, der sich aus der Verzinsung des Fremdmittels zu dem im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen abzüglich der tatsächlich hierfür zu entrichtenden Zinsen ergibt. Bei Fremdmitteln, die zur Deckung der Gesamtkosten öffentlich geförderter Wohnungen dienen und die als Ersatz der Eigenleistung (Nr. 34 WFB 1957) anerkannt sind, darf als Zinsersatz nur ein Betrag angesetzt werden, der sich aus der Verzinsung des Fremdmittels mit 4 v. H. abzüglich der tatsächlich hierfür zu entrichtenden Zinsen ergibt. Der Zinsersatz nach den Sätzen 1 und 2 darf jedoch jeweils nicht höher sein, als der Betrag der auf das Fremdmittel zu erbringenden Tilgungen. Für Fremddarlehen, die durch Annuitätshilfen nach den Annuitätshilfebestimmungen (AnhB) verbilligt werden, darf kein Zinsersatz angesetzt werden.

(3) Der Betrag des Zinsersatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen ist wie folgt zu ermitteln:

a) Von dem Gesamtbetrag der auf Fremdmittel zu erbringenden Tilgungen ist der Betrag der Abschreibung nach Nr. 34 Abs. 2 Satz 1 abzuziehen; Sonderabschreibungen nach Nr. 34 Abs. 3 bleiben hierbei insoweit außer Betracht, wie sie die Abschreibung nach Nr. 34 Abs. 2 Satz 1 übersteigen. Für Fremddarlehen, die durch Annuitätshilfebestimmungen (AnhB) verbilligt werden, darf in der Berechnung nach Satz 1 nur eine Tilgung von 1 v. H. berücksichtigt werden.

b) Für jedes einzelne Fremdmittel ist der höchstzulässige Betrag eines Zinsersatzes nach Absatz 2 gesondert zu berechnen; die ermittelten Beträge sind zusammenzurechnen.

c) Als Zinsersatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen ist jeweils der kleinere der nach Buchst. a) und b) ermittelten Beträge anzusetzen.

### 33. Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten sind im einzelnen

- a) Abschreibung,
- b) Verwaltungskosten,
- c) Betriebskosten,
- d) Instandhaltungskosten,
- e) Mietausfallwagnis.

(2) Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten hat den Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung zu entsprechen. Bewirtschaftungskosten dürfen nur angesetzt werden, wenn sie ihrer Höhe nach feststehen oder wenn mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Erfahrungswerte vergleichbarer Bauten sind heranzuziehen.

(3) Erbringt ein Mieter Leistungen, die zur Verringerung von Bewirtschaftungskosten führen, so kann gleichwohl der Wert der Leistungen als laufende Aufwendung angesetzt werden (vgl. hierzu § 5 Abs. 1 der Verordnung über den Mietpreis für den seit dem 1. Januar 1950 bezugsfertig gewordenen Wohnraum — Neubaumietenverordnung — NMVO — vom 17. Oktober 1957 — BGBl. I S. 1736).

(4) In einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind Bewirtschaftungskosten, die für das ganze Gebäude oder die ganze Wirtschaftseinheit entstehen, bei den Aufwendungen für den öffentlich geförderten Wohnraum nur mit dem Teil anzusetzen, der sich für ihn nach dem Verhältnis der Teil-Gesamtkosten ergibt, die auf den öffentlich geförderten Wohnraum und auf den sonstigen Wohnraum und Geschäftsräum entfallen. Bewirtschaftungskosten oder Mehrbeträge von Bewirtschaftungskosten, die allein durch den nicht öffentlich geförderten Wohnraum oder durch den Geschäftsräum entstehen, dürfen nur diesem zugerechnet werden.

(5) Bei Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung dürfen Bewirtschaftungskosten nur insoweit angesetzt werden, wie sie für den hierdurch neugeschaffenen öffentlich geförderten Wohnraum zusätzlich entstehen.

(6) In einer Teil-Wirtschaftlichkeitsberechnung sind bei den Teilaufwendungen für den sonstigen Wohnraum oder den Geschäftsräum Bewirtschaftungskosten mit den Beträgen anzusetzen, die zur ordentlichen Bewirtschaftung des nicht öffentlich geförderten Wohnraums oder des Geschäftsräums laufend erforderlich sind.

### 34. Abschreibung

(1) Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung fallende Anteil der verbrauchsbedingten Wertminderung der Gebäude, Anlagen und Einrichtungen. Die Abschreibung ist nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer zu berechnen.

(2) Der Bauherr darf die Abschreibung bei Gebäuden mit 1 v. H. der Baukosten und bei Erbbaurechten mit 1 v. H. der Gesamtkosten ansetzen (§ 25 Abs. 2 II.BVO). Ein höherer Ansatz für die Abschreibung ist vorbehaltlich des Absatzes 3 nur zulässig, wenn und soweit besondere Umstände eine Überschreitung rechtfertigen.

(3) Eine besondere Abschreibung der Anlagen und Einrichtungen darf nur angesetzt werden, wenn und soweit eine Abschreibung hierfür nach Abs. 2 nicht angesetzt ist. Zu den Anlagen und Einrichtungen, deren Kosten nach Satz 1 erhöht abgeschrieben werden können, gehören z. B.:

- a) Anlagen innerhalb des Gebäudes zur Erwärmung, Lüftung und Kühlung, Gemeinschafts-Antennenanlagen mit oder ohne Verstärkeranlagen, Einbauküchen, ferner Personen- und Lastenaufzüge, Müll-

- beseitigungsanlagen, Hausfernsprechanlagen, Gemeinschafts-Waschanlagen;
- b) Anlagen außerhalb des Gebäudes, soweit sie zur Wirtschaftseinheit gehören und keine Gebäude oder keine besonderen Betriebseinrichtungen sind (z. B. Fernheizungsanlagen).
- (4) In den Fällen des Absatzes 3 kann die besondere Abschreibung vom Bauherrn mit einem Vomhundertsatz der auf die Anlagen und Einrichtungen entfallenden Baukosten angesetzt werden, der sich nach der mutmaßlichen Dauer der wirtschaftlichen Verwendbarkeit dieser Anlagen und Einrichtungen bestimmt. Die mutmaßliche Dauer der wirtschaftlichen Verwendbarkeit ist nach Erfahrungswerten zu ermitteln. In Zweifelsfällen ist die mutmaßliche Dauer der wirtschaftlichen Verwendbarkeit einer Anlage oder Einrichtung im Sinne des Absatzes 3 vom Bauherrn durch ein Gutachten nachzuweisen.

### 35. Verwaltungskosten

- (1) Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.
- (2) Verwaltungskosten dürfen höchstens mit 50 Deutsche Mark jährlich je Wohnung angesetzt werden. Eine Überschreitung dieses Satzes ist zulässig, wenn für die Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf die Dauer nachweislich höhere Kosten entstehen. Der Nachweis kann auf Grund einer Betriebsabrechnung geführt werden.
- (3) Für Garagen kann unter den Verwaltungskosten ein Betrag von 30 Deutsche Mark je Wagenplatz jährlich angesetzt werden.

### 36. Betriebskosten

- (1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum am Grundstück (Erbbaurecht) oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend entstehen. Betriebskosten sind im einzelnen:
- a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe;
- b) Kosten der Wasserversorgung;
- c) Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasser-versorgungsanlage;
- d) Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage;
- e) Kosten des Betriebs des Fahrstuhls;
- f) Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr;
- g) Kosten der Entwässerung;
- h) Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung;
- j) Kosten der Gartenpflege;
- k) Kosten der Beleuchtung;
- l) Kosten der Schornsteinreinigung;
- m) Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung;
- n) Kosten für den Hauswart;
- o) sonstige Kosten (Absatz 3).

Kosten, die bei einer Vermietung üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete getragen werden, sind keine Betriebskosten.

(2) Persönliche Kosten der Straßenreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Bedienung der Warmwasser-versorgungsanlage, der Heizungsanlage oder des Fahrstuhls dürfen nicht angesetzt werden, wenn die Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden.

(3) Sonstige Kosten (Abs. 1 Satz 2 Buchst. o) sind Betriebskosten, die nicht unter die unter Absatz 1 Satz 2

Buchst. a) bis n) aufgeführten Betriebskostenarten fallen (z. B. die Kosten der Wartungsverträge für Gemeinschaftsantennenanlagen usw.). Sie dürfen als Betriebskosten nur angesetzt werden, wenn sie mit der Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit unmittelbar zusammenhängen. Dies gilt namentlich für Betriebskosten zugehöriger Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen.

(4) Bei Aufstellung der in dem Antrage auf Bewilligung öffentlicher Mittel enthaltenen oder ihm beigefügten Wirtschaftlichkeitsberechnung kann der Bauherr davon absehen, die in Absatz 1 Satz 2 Buchst. a) und f) bis o) bezeichneten Betriebskosten im einzelnen anzugeben. Stattdessen kann er für diese Betriebskosten einen Erfahrungswert bis zu 1,80 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr als Pauschbetrag ansetzen. Die in Absatz 1 Satz 2 Buchstaben b) bis e) bezeichneten Betriebskosten sind vorbehaltlich des Absatzes 7 in der zu erwartenden Höhe anzusetzen.

(5) Sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung die Betriebskosten gemäß Absatz 4 pauschaliert angesetzt worden, so kann für Garagen ebenfalls ein Pauschbetrag an Betriebskosten angesetzt werden, und zwar in Höhe von 30 Deutsche Mark je Wagenplatz jährlich.

(6) Werden die Betriebskosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht gemäß Absatz 4 pauschaliert angesetzt, sondern im einzelnen angegeben, so können als Kosten der Gartenpflege folgende Pauschalbeträge je Quadratmeter Grünfläche jährlich angesetzt werden:

- a) 0,55 Deutsche Mark bei einer Größe der Pflegefläche bis zu 5000 qm
- b) 0,45 Deutsche Mark bei einer Größe der Pflegefläche von mehr als 5000 bis 20 000 qm
- c) 0,35 Deutsche Mark bei einer Größe der Pflegefläche von mehr als 20 000 qm.

(7) Nach den Vorschriften der §§ 27 Abs. 5 und 31 Abs. 3 II.BVO ist es zulässig, die in Absatz 1 Satz 2 Buchst. b) bis e) aufgeführten Betriebskosten nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anzusetzen, wenn diese Kosten entsprechend der Regelung in § 3 NMVO in der jeweils tatsächlich entstehenden Höhe neben der Einzelmiete durch Umlagen gedeckt werden sollen. Eine Deckung dieser Kosten durch Umlage ist nach den gleichen Vorschriften aber ferner zulässig, wenn und soweit diese Betriebskosten zwar gemäß Absatz 4 Satz 4 in der Wirtschaftlichkeitsberechnung als Aufwendungen angesetzt worden sind, bei den Gesamtaufwendungen jedoch nach näherer Maßgabe der Nr. 60 Abs. 1 Buchst. b) ein entsprechender Betrag für die Rechnung der Durchschnittsmiete abgezogen wird.

### 37. Instandhaltungskosten

(1) Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Wittringseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

(2) Die Instandhaltungskosten dürfen mit einem auf die Nutzungsdauer abgestellten Durchschnittssatz angesetzt werden, der höchstens 2,50 DM je qm Wohnfläche im Jahr betragen darf (§ 28 Abs. 2 II.BVO). Kosten eigener Instandhaltungswerkstätten sind mit dem vorstehenden Satz abgegolten.

(3) Bei Garagen können die Instandhaltungskosten mit einem Pauschbetrag von 40 Deutsche Mark je Wagenplatz jährlich angesetzt werden.

(4) Die Kosten von Schönheitsreparaturen sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderten Wohnraum nicht anzusetzen. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kälken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper und Innen türen sowie der Fenster und Aufentüren von innen.

### 38. Mietausfallwagnis

(1) Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände

oder Leerstehen von Räumen, die zur Vermietung bestimmt sind, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Entstehung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

(2) Das Mietausfallwagnis kann in der Regel mit einem Satz von 2 v. H. der Jahresmiete (ohne Umlagen, Vergütungen oder Zuschläge nach den §§ 3 und 4 NMVO) angesetzt werden. Soweit die Deckung von Mietausfällen anders gewährleistet ist, darf kein Mietausfallwagnis angesetzt werden.

(3) Werden für öffentlich geförderten Wohnraum Aufwendungsbeihilfen in Anspruch genommen, so kann der Bauherr das Mietausfallwagnis von dem Gesamtbetrag der Aufwendungen berechnen, der sich vor Abzug der Aufwendungsbeihilfen ergibt.

(4) Absatz 2 gilt für den Ansatz eines Mietausfallwagnisses bei Garagen entsprechend.

(5) Der Betrag von 2 v. H. der Aufwendungen (einschließlich Mietausfallwagnis) kann rechnerisch dadurch ermittelt werden, daß der Betrag der Aufwendungen (ohne Mietausfallwagnis) durch die Zahl 100 geteilt und mit 2,04 vervielfacht wird.

#### 38a. Ansatz von Aufwendungen, die durch Vergütungen gedeckt werden sollen

Nach der Vorschrift des § 31 Abs. 3 II. BVO ist es zulässig, Aufwendungen des Vermieters, die durch eine Vergütung im Sinne des § 4 Ziff. 2 NMVO neben der Einzelmiete gedeckt werden sollen, nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung anzusetzen. Die Deckung dieser Aufwendungen durch eine Vergütung nach § 4 Ziff. 2 neben der Einzelmiete ist jedoch auch zulässig, wenn die durch Vergütungen zu deckenden Aufwendungen zwar in der Wirtschaftlichkeitsberechnung in Ansatz gebracht worden sind, bei den Gesamtaufwendungen aber nach näherer Maßgabe der Nr. 60 Abs. 1 Buchst. b) und der Nr. 61 Abs. 2 ein entsprechender Betrag für die Berechnung der Durchschnittsmiete abgezogen wird.

### VI. Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen

#### 39. Allgemeines

(1) In Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen ist der Betrag der laufenden Aufwendungen, der sich aus einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder aus einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für den öffentlich geförderten Wohnraum insgesamt ergibt, nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf den Wohnraum aufzuteilen, der jeweils für eine der unter Nr. 6 Abs. 1 genannten Personengruppen bestimmt ist. Laufende Aufwendungen oder Mehrbeträge laufender Aufwendungen, die nur durch den für eine dieser Personengruppen bestimmten Wohnraum entstehen, dürfen jedoch nur dem jeweils in Betracht kommenden Wohnraum zugerechnet werden. Derartige Aufwendungen oder Mehrbeträge laufender Aufwendungen sind daher vor der Aufteilung nach Satz 1 von dem Gesamtbetrag der auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfallenden Aufwendungen abzuziehen.

(2) Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen sind auf einem besonderen Blatt aufzustellen und der Wirtschaftlichkeitsberechnung als Anlage beizufügen.

#### 39a. Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen bei Bewilligung von nachstelligen öffentlichen Baudarlehen neben Aufwendungsbeihilfen und/oder Annuitätshilfen

Wird Wohnraum außer mit Aufwendungsbeihilfen oder mit Annuitätshilfen auch mit nachstelligen öffentlichen Baudarlehen gefördert, so sind dem Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen vor einer Aufteilung nach Nr. 39 für das nachstellige öffentliche Baudarlehen fiktive Kapitalkosten in Höhe von 6 v. H. jährlich hinzuzurechnen. Nach der Aufteilung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen auf den jeweils für eine der in Nr. 6 Abs. 1 genannten Personengruppen bestimmten Wohnraum, sind wieder abzuziehen:

a) von den Teilaufwendungen, die auf den Wohnraum für den in Nr. 6 Abs. 1 Buchst. a) genannten Personenkreis entfallen, die nach Satz 1 angesetzten fiktiven Kapitalkosten, die auf das für diesen Wohnraum bewilligte nachstellige öffentliche Baudarlehen entfallen;

b) von den Teilaufwendungen, die auf den Wohnraum für den in Nr. 6 Abs. 1 Buchst. b) genannten Personenkreis entfallen, die nach Satz 1 angesetzten fiktiven Kapitalkosten, die auf das für diesen Wohnraum bewilligte nachstellige öffentliche Baudarlehen entfallen;

c) von den Teilaufwendungen, die auf den Wohnraum für den in Nr. 6 Abs. 1 Buchst. c) genannten Personenkreis entfallen, die nach Satz 1 angesetzten fiktiven Kapitalkosten, die auf das für diesen Wohnraum bewilligte nachstellige öffentliche Baudarlehen entfallen.

#### 40. Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen bei Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen

Von den Teilaufwendungen, die sich nach Nrn. 39, 39a und 41 ergeben, ist jeweils der Jahresbetrag der Aufwendungsbeihilfen abzuziehen, der zur Förderung des in Betracht kommenden Wohnraums beantragt wird oder bewilligt worden ist.

#### 41. Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen bei Bewilligung von Annuitätshilfen

Sollen zur Deckung der Zinsen und Tilgungen für verbilligungsfähige Fremddarlehen Annuitätshilfen in Anspruch genommen werden oder sind Annuitätshilfen bewilligt worden, so sind dem Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen vor einer Aufteilung nach Nr. 39 für das zu verbilligende Fremddarlehen fiktive Kapitalkosten in Höhe von 6 v. H. jährlich hinzuzurechnen. Nach der Aufteilung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen auf den jeweils für eine der in Nr. 6 Abs. 1 genannten Personengruppen bestimmten Wohnraum sind die nach Satz 1 hinzugerechneten fiktiven Kapitalkosten in sinnmäßer Anwendung der Nr. 39a Satz 2 von den jeweiligen Teilaufwendungen wieder abzuziehen.

### C. Lastenberechnung

#### 42. Allgemeines

(1) Bei der Förderung von Familienheimen in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen (ausgenommen Vorratseigenheime) Kleinsiedlungen (ausgenommen Vorratskleinsiedlungen), Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (ausgenommen Vorratskaufeigentumswohnungen) ist eine Belastung zu ermitteln. Zur Ermittlung der Belastung des Eigenheimers oder Bewerbers ist an Stelle einer Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Lastenberechnung aufzustellen. Für die Aufstellung der Lastenberechnung gelten die Bestimmungen der Nrn. 2 bis 4, 7, 8 Abs. 1, 2 und 5, 9 Abs. 1, 2 und 4, 10 bis 25 und 27 über die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung entsprechend.

(2) Sollen mehrere Familienheime in der Form der Kaufeigenheime (ausgenommen Vorratseigenheime) oder der Trägerkleinsiedlungen gefördert werden, so kann die Lastenberechnung einheitlich für alle öffentlich geförderten Familienheime aufgestellt werden. Die Belastung der einzelnen Bewerber ist in diesem Falle unter Verwendung des Musters „Aufteilung des Sammelantrages auf die Bewerber des Kaufeigenheims/der Trägerkleinsiedlung“ (Beilage zum Antrag Muster 1d WFB 1957) zu ermitteln.

(3) Bei Eigentumswohnungen und bei Kaufeigentumswohnungen (ausgenommen Vorratskaufeigentumswohnungen) ist die Lastenberechnung einheitlich für alle öffentlich geförderten Eigentumswohnungen oder Kaufeigentumswohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit aufzustellen. Die Belastung der einzelnen Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumsbewerber ist unter Verwendung des Musters „Aufteilung des Sammelantrages auf die feststehenden Bewerber der Eigentumswohnungen/Kaufeigentumswohnungen“ (Beilage zum Antrag Muster 1d WFB 1957) zu ermitteln.

nungen" (Beilage zum Antrag Muster 1f WFB 1957) zu ermitteln.

(4) Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit in den Fällen des Absatzes 3 außer öffentlich geförderten Eigentumswohnungen oder Kaufeigentumswohnungen auch sonstigen Wohnraum oder Geschäftsräum, so ist eine Teil-Lastenberechnung aufzustellen. Für die Aufstellung der Teil-Lastenberechnung gelten auch die Bestimmungen der Nrn. 5, 7a, 8 Abs. 3, 26, 28 Abs. 2 und 33 Abs. 4 über die Teilwirtschaftlichkeitsberechnung entsprechend.

(5) Soll in einem Familienheim mit zwei Wohnungen die Wohnung des Eigentümers (Bewerbers) nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, so ist keine Lastenberechnung, sondern eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen.

#### 43. Ermittlung der Belastung

(1) Die Belastung besteht aus:

- a) der Belastung aus dem Kapitaldienst (Nr. 44),
- b) der Belastung aus der Bewirtschaftung (Nr. 45).

Sie vermindert sich um den Jahresbetrag von Aufwendungsbeihilfen, die nach den Aufwendungsbeihilfebestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnraum beantragt werden oder bewilligt worden sind.

(2) Die Belastung des Eigentümers (Bewerbers) eines Familienheimes vermindert sich ferner um die Erträge aus der Vermietung oder Verpachtung von Wohnraum oder Geschäftsräum, der sich in dem Familienheim befindet, sowie aus der Vermietung oder Verpachtung von Garagen. Wird Geschäftsräum oder werden Garagen vom Eigentümer (Bewerber) selbst genutzt, oder wird Wohnraum, Geschäftsräum oder werden Garagen Dritten unentgeltlich überlassen, so vermindert sich die Belastung um den Mietwert der selbst genutzten oder unentgeltlich überlassenen Räume oder Garagen. Umlagen, Vergütungen oder Zuschläge, die neben der Einzelmiete zu entrichten sind, vermindern die Belastung nur insoweit, wie sie die Kosten decken, die unter der Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung angesetzt worden sind.

(3) In der im Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel enthaltenen oder ihm beigefügten Lastenberechnung ist in den Fällen des Abs. 2 bei nicht öffentlich gefördertem Wohnraum, bei Geschäftsräum und bei Garagen als Miete (Mietwert) oder Pacht der ortsübliche Miet- oder Pachtzins für Räume vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung anzusetzen. In späteren Lastenberechnungen sind die tatsächlichen Erträge anzusetzen, mindestens aber Erträge nach Satz 1.

(4) Als Miete (Mietwert) ist in den Fällen des Absatzes 2 bei öffentlich gefördertem Wohnraum die Einzelmiete für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen anzusetzen (vgl. § 72 Abs. 4 II. WoBauG; § 17 NMVO). Eine Mietwohnung ist nur dann mit der Wohnung in einem Familienheim vergleichbar, wenn sie sich in einem Gebäude gleicher Art (ein- oder zweigeschossiges Wohngebäude) befindet, wenn sie die gleiche Lage und Ausstattung hat, wenn die Art der Finanzierung vergleichbar ist und wenn die Mietwohnung auch für den gleichen Personenkreis (Nr. 6 Abs. 1) bestimmt ist wie die Wohnung in dem Familienheim; Wohnungen in Familienheimen, die für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen bestimmt sind, können daher auch nur mit Mietwohnungen für den gleichen Personenkreis verglichen werden.

(5) Bei Kleinsiedlungen vermehrt sich die Belastung um die Pachtzinsen für eine gepachtete Landzulage.

(6) Für die Ermittlung der Belastung des Eigentümers einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder des Bewerbers für eine Kaufeigentumswohnung gelten die Absätze 2 und 3 entsprechend.

#### 44. Belastung aus dem Kapitaldienst

(1) Die Belastung aus dem Kapitaldienst besteht aus den Fremdkapitalkosten und den Fremdmitteltilgungen.

(2) Für die Berechnung der Fremdkapitalkosten gelten Nr. 29 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 und 3 sowie Nr. 31 entsprechend.

(3) Eigenkapitalkosten dürfen in Lastenberechnungen nicht angesetzt werden.

(4) Die Fremdmittel-Tilgungen sind aus den im Finanzierungsplan ausgewiesenen Fremdmitteln mit dem vereinbarten Tilgungssatz zu berechnen. Ist die Tilgung tatsächlich nach einem niedrigeren als dem vereinbarten Tilgungssatz zu entrichten, so ist für die Berechnung der Fremdmittel-Tilgung die tatsächlich zu entrichtende Tilgung maßgeblich.

(5) Für Fremddarlehen, die durch Annuitätshilfen nach den Annuitätshilfebestimmungen (AnhB) verbilligt werden, darf nur ein Betrag in Höhe von 1 v. H. des Ursprungskapitals dieses Fremddarlehens als Fremdmittel-Tilgung angesetzt werden.

#### 45. Belastung aus der Bewirtschaftung

Die Belastung aus der Bewirtschaftung besteht gemäß § 41 Abs. 3 II. BVO aus:

- a) den Ausgaben für die Verwaltung,
- b) den Betriebskosten,
- c) den Ausgaben für die Instandhaltung.

Für den Kostenansatz gilt Nr. 33 Abs. 2 bis 6 entsprechend.

#### 46. Ausgaben für die Verwaltung

(1) Ausgaben für die Verwaltung dürfen nur angesetzt werden, wenn und soweit tatsächlich laufend ein Entgelt an einen Dritten zu entrichten ist. Der Kostenansatz für die Ausgaben für die Verwaltung darf bei Familienheimen 50 Deutsche Mark je Wohngebäude jährlich nicht übersteigen. Bei Eigentums- oder Kaufeigentumswohnungen soll der Kostenansatz in der Regel 50 Deutsche Mark je Wohnung jährlich nicht übersteigen; ist vereinbarungsgemäß ein höheres Entgelt an den Verwalter der Eigentumswohnungen zu entrichten, so kann das vereinbarte Entgelt angesetzt werden. Nr. 35 Abs. 1 und 3 gelten entsprechend.

(2) Bei Familienheimen in der Form der Kaufeigentheime oder der Trägerkleinsiedlungen für bereits feststehende Bewerber dürfen Ausgaben für die Verwaltung nur in der Höhe angesetzt werden, wie nach der Eigentumsübertragung (Erbbaurechtsübertragung) noch laufend ein Entgelt an einen Dritten zu entrichten ist (z. B. Heimstättengebühr, Entgelt für Inkasso-Verpflichtung). In dem Nutzungsentgelt, das der Bewerber bis zur Eigentumsübertragung (Erbbaurechtsübertragung) an den Bauherrn zu entrichten hat, darf ein Betrag bis zu 50 Deutsche Mark je Wohngebäude jährlich für die Ausgaben für die Verwaltung enthalten sein. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Beträgen nach Satz 1 und Satz 2 ist in der Lastenberechnung nachrichtlich auszuweisen.

#### 47. Betriebskosten

(1) Für den Ansatz von Betriebskosten in Lastenberechnungen oder Teil-Lastenberechnungen gilt Nr. 36 entsprechend, soweit in den Absätzen 2 bis 4 nicht etwas anderes bestimmt ist.

(2) Kosten der Wasserversorgung, Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage und Kosten des Betriebes des Fahrstuhls dürfen in Lastenberechnungen nicht angesetzt werden.

(3) In Lastenberechnungen zur Ermittlung der Belastung des Eigentümers oder Bewerbers eines Familienheimes dürfen außer den in Absatz 2 bezeichneten Betriebskosten ferner nicht angesetzt werden:

- a) Kosten der Hausreinigung,
- b) Kosten der Gartenpflege,
- c) Kosten der Beleuchtung,
- d) Kosten für den Hauswart.

(4) Werden Betriebskosten in sinngemäßer Anwendung der Nr. 36 Abs. 4 mit einem Pauschbetrag angesetzt, so darf der Pauschbetrag 1,50 Deutsche Mark je qm Wohnfläche im Jahr nicht übersteigen.

#### 48. Ausgaben für die Instandhaltung

(1) Für den Ansatz von Ausgaben für die Instandhaltung in Lastenberechnungen gilt Nr. 37 entspre-

chend, soweit in den Absätzen 2 und 3 nicht etwas anderes bestimmt ist.

(2) Bei Familienheimen soll der Kostenansatz an Ausgaben für die Instandhaltung des öffentlich geförderten Wohnraums in der Regel 1,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr nicht übersteigen. Bei Familienheimen mit zwei Wohnungen gilt Satz 1 nur für die Wohnung des Eigentümers (Bewerbers).

(3) Bei Familienheimen in der Form der Kaufeigenheime oder der Trägerkleinsiedlungen für bereits feststehende Bewerber dürfen in dem Nutzungsentgelt, das der Bewerber bis zur Eigentumsübertragung (Erbbaurechtsübertragung) an den Bauherrn zu entrichten hat, Ausgaben für die Instandhaltung des öffentlich geförderten Wohnraumes bis zur Höhe von 2,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche jährlich enthalten sein. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Beiträgen nach Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 ist in der Lastenberechnung nachrichtlich auszuweisen.

#### **D. Änderung der Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung nach Bewilligung der öffentlichen Mittel**

##### **I. Änderungen bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung**

###### **49. Allgemeines**

Haben sich die Kostenansätze, die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung enthalten waren, bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Nr. 80 Abs. 1 WFB 1957) geändert, so dürfen die geänderten Kosten in einer mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Schlußabrechnungsanzeige) vorzulegenden neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung nur angesetzt werden, wenn

- a) die Kostenänderung auf Umständen beruht, die der Bauherr (Betreuer, Beauftragter, Architekt oder sonstiger Erfüllungsgehilfe) nicht zu vertreten hat und wenn
- b) der Ansatz geänderter Kosten nach den Nrn. 50 bis 53 ausdrücklich zugelassen worden ist.

###### **50. Änderungen der Gesamtkosten; Wertverbesserungen; Wertänderungen**

(1) Haben sich bis zur Anerkennung der Schlußabrechnungsanzeige die Gesamtkosten gegenüber dem Ansatz in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde liegenden Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung erhöht, so können die höheren Gesamtkosten bei Vorliegen der Voraussetzungen in Nr. 49 in der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung angesetzt werden. Erhöhungen der Gesamtkosten, welche infolge von Umständen eingetreten sind, die der Bauherr (Betreuer, Beauftragter, Architekt oder sonstiger Erfüllungsgehilfe) zu vertreten hat, dürfen — außer in den Fällen des Absatzes 3 — in neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen auch dann nicht angesetzt werden, wenn die Bewilligungsbehörde den Bewilligungsbescheid nicht widerruft oder die Wohnungsbauförderungsanstalt die sich bei Vertragsverletzungen ergebenden Rechte nicht ausübt.

(2) Die Gesamtkosten können sich auch dadurch erhöhen, daß in der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung nach Nr. 51 Abs. 1 neue Finanzierungsmittel auszuweisen sind oder daß nach Nr. 51 Abs. 2 in zulässiger Weise in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung vorgesehene Finanzierungsmittel oder andere Mittel ersetzt werden und dabei Kosten der Beschaffung dieser Mittel neu entstanden sind.

(3) Sind gegenüber den bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Bauplänen oder der Baubeschreibung Änderungen vorgenommen oder Einrichtungen geschaffen worden, die den Gebrauchswert des öffentlich geförderten Wohnraums auf die Dauer

erhöhen (z. B. nachträglicher Einbau einer Zentralheizungsanlage), so dürfen die durch diese Änderungen oder Wertverbesserungen entstandenen Kosten abweichend von Nr. 49 Buchst. a) den Gesamtkosten dann hinzugerechnet werden, wenn die Bewilligungsbehörde oder — in den Fällen der Nr. 67 WFB 1957 — die vorprüfende Stelle in die Wertverbesserungen eingewilligt oder sie ausnahmsweise nachträglich genehmigt hat. Die Einwilligung oder Genehmigung ist schriftlich zu erteilen.

(4) Wertänderungen (z. B. Änderungen des Verkehrswertes des Baugrundstücks) sind keine Änderungen der Gesamtkosten im Sinne des Abs. 1 und dürfen daher in neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen nicht berücksichtigt werden.

##### **51. Änderung der Finanzierungsmittel**

(1) Im Finanzierungsplan der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung sind — vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 — die Finanzierungsmittel auszuweisen, die auch im Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung ausgewiesen sind.

(2) Werden in der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung in nach Nr. 50 zulässiger Weise geänderte Gesamtkosten angesetzt, so sind im Finanzierungsplan der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung zusätzlich zu den in Absatz 1 genannten Finanzierungsmitteln die Finanzierungsmittel auszuweisen, die zur Deckung der geänderten und ansatzfähigen Gesamtkosten dienen. Finanzierungsmittel zur Deckung von Kosten, die nach Nr. 50 in neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen nicht angesetzt werden dürfen, dürfen im Finanzierungsplan auch dann nicht ausgewiesen werden, wenn die Wohnungsbauförderungsanstalt in Ausnahmefällen den Grundpfandrechten zur Sicherung dieser Finanzierungsmittel den grundbuchlichen Rang vor dem Grundpfandrecht zur Sicherung der öffentlichen Mittel zugestanden haben sollte.

(3) Im Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung ausgewiesene Finanzierungsmittel dürfen — abweichend von Absatz 1 — im Finanzierungsplan der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung durch andere Finanzierungsmittel ersetzt werden, wenn auf die neuen Finanzierungsmittel keine höheren Kapitalkosten (einschließlich eines Zinsersatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen nach Nr. 32) zu erbringen sind, als auf die ersetzen Finanzierungsmittel. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob der Bauherr die Ersetzung der Finanzierungsmittel zu vertreten hat oder nicht. Sind dagegen die bisherigen Finanzierungsmittel durch solche Finanzierungsmittel ersetzt worden, deren Kapitalkosten höher sind als die der bisherigen Finanzierungsmittel, so können die neuen Finanzierungsmittel nur dann im Finanzierungsplan der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung ausgewiesen werden, wenn die Ersetzung auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat. Ist ein zur Deckung von Gesamtkosten in Anspruch genommenes Aufbaudarlehen nach § 254 LAG gemäß § 258 LAG auf den Anspruch auf Hauptentschädigung angerechnet worden, so ist dies als eine Ersetzung von Finanzierungsmitteln durch echte Eigenleistung anzusehen, die auf Umständen beruht, welche der Bauherr nicht zu vertreten hat.

(4) Werden Tilgungsdarlehen oder Abzahlungsdarlehen (Abtragungsdarlehen) in nach Absatz 3 zulässiger Weise durch andere Finanzierungsmittel ersetzt, so gilt folgendes:

- a) Der Teilbetrag des Tilgungsdarlehens oder Abzahlungsdarlehens, der bis zum Ersatz dieses Darlehens durch ein neues Finanzierungsmittel getilgt bzw. abgezahlt war, ist im Finanzierungsplan der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung weiterhin in der bisherigen Weise auszuweisen;
- b) das neue Finanzierungsmittel ist im Finanzierungsplan der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung nur in Höhe des Betrages des ersetzen

Darlehens auszuweisen, der bis zum Ersatz dieses Darlehens durch ein neues Finanzierungsmittel noch nicht getilgt bzw. abgezahlt war.

Dies gilt insbesondere auch in den Fällen des Absatzes 3 Satz 4.

## 52. Änderung der Kapitalkosten

(1) Hat sich der Zins- oder Tilgungssatz für ein Fremdmittel, welches im Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung ausgewiesen ist, nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel nachhaltig geändert, so sind in der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung die Kapitalkosten anzusetzen, die sich nach Maßgabe der Nrn. 31 und 32 auf Grund der Änderung ergeben. Dies gilt bei einer Veränderung der Kapitalkosten uneingeschränkt. Bei einer Erhöhung der Kapitalkosten gilt Satz 1 jedoch nur dann, wenn die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat und nur insoweit wie der Betrag der Kapitalkosten im Rahmen der Nrn. 31 und 32 den Betrag nicht übersteigt, der sich aus der Verzinsung des Fremdmittels zu dem bei der Kapitalkostenerhöhung marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen ergibt. Eigenkapitalkosten für die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesene Eigenleistung dürfen auch in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung nur mit dem Betrag angesetzt werden, mit dem sie in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt worden sind.

(2) Bei einer nachhaltigen Änderung der in Nr. 31 Abs. 5 und 6 bezeichneten Fremdkapitalkosten gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Absatz 1 gilt nicht bei einer Erhöhung der Zinsen oder Tilgungen für das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen nach Tilgung anderer Finanzierungsmittel, soweit die Erhöhung die Kapitalkosten der getilgten Finanzierungsmittel nicht übersteigt.

(4) Für die im Finanzierungsplan der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß Nr. 51 Abs. 2 ausgewiesenen zusätzlichen Finanzierungsmittel sind Kapitalkosten nach Maßgabe der Nr. 29 bis 32 anzusetzen. Für die im Finanzierungsplan der neuen Lastenberechnung gemäß Nr. 51 Abs. 2 ausgewiesenen zusätzlichen Fremdmittel sind Fremdkapitalkosten und Fremdmitteltilgungen in entsprechender Anwendung der Nr. 29 Abs. 1 Satz 1, Absatz 2 und 3 sowie Nr. 31 anzusetzen.

(5) Werden an Stelle der bisherigen im Finanzierungsplan der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung ausgewiesenen Finanzierungsmittel in nach Nr. 51 Abs. 3 zulässiger Weise andere Finanzierungsmittel ausgewiesen, so sind die Kapitalkosten der neuen Finanzierungsmittel an Stelle der Kapitalkosten der bisherigen Finanzierungsmittel insoweit anzusetzen, als die Kapitalkosten im Rahmen der Nr. 31 und 32 den Betrag nicht übersteigen, der sich aus einer Verzinsung der neuen Finanzierungsmittel zu dem bei der Ersetzung marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen ergibt. Bei einem Tilgungsdarlehen oder einem Abzahlungsdarlehen (Abtragungsdarlehen) gilt folgendes:

a) Für den Teilbetrag des Tilgungsdarlehens oder Abzahlungsdarlehens, der bis zum Ersatz dieses Darlehens durch ein neues Finanzierungsmittel getilgt bzw. abgezahlt war, sind in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung Fremdkapitalkosten (einschließlich eines Zinsersatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen) nach den für das ersetzte Finanzierungsmittel geltenden Zins- und Tilgungsbedingungen anzusetzen; dies gilt entsprechend für den Ansatz von Fremdkapitalkosten und Fremdmitteltilgungen in neuen Lastenberechnungen.

b) Für das neue Finanzierungsmittel (Nr. 51 Abs. 4 Satz 1 Buchst. b) sind Kapitalkosten gemäß Satz 1 anzusetzen; der Ansatz von Fremdkapitalkosten

und Fremdmitteltilgungen für das neue Finanzierungsmittel in Lastenberechnungen ist in entsprechender Anwendung der Nr. 29 Abs. 1 Satz 1, Absätze 2 und 3 sowie Nr. 31 zu ermitteln.

(6) Sind Finanzierungsmittel durch echte Eigenleistungen ersetzt worden, so gilt Abs. 5 für den Ansatz von Eigenkapitalkosten in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung mit der Maßgabe, daß für diese Eigenleistungen Zinsen nur unter Beachtung der Nr. 30 angesetzt werden dürfen.

## 53. Änderung von Bewirtschaftungskosten

(1) In der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung sind grundsätzlich die Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt sind. Ausnahmen hiervon sind unter den Voraussetzungen der Absätze 2 bis 6 nur bei der Abschreibung, den Verwaltungskosten, den Betriebskosten und dem Mietausfallwagnis, nicht jedoch auch bei den Instandhaltungskosten zulässig. In der neuen Lastenberechnung ist die Belastung aus der Bewirtschaftung mit den gleichen Beträgen anzusetzen, die zur Ermittlung der Belastung in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Lastenberechnung angesetzt sind, soweit in den nachfolgenden Absätzen 3 und 4 nicht etwas anderes bestimmt ist.

(2) Die Abschreibung kann in einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung dann mit einem höheren Betrag als in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden, wenn und soweit nach Nr. 50 in zulässiger Weise geänderte Gesamtkosten angesetzt werden. Es ist jedoch unzulässig, den Vomhundertsatz zu ändern, nach welchem in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung der Betrag der Abschreibung ermittelt worden ist.

(3) Haben sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel die Verwaltungskosten auf die Dauer geändert, so sind in der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung die geänderten Verwaltungskosten anzusetzen. Dies gilt bei einer Veränderung der Verwaltungskosten uneingeschränkt, bei einer Erhöhung der Verwaltungskosten jedoch nur, wenn und soweit sie auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat. Die Sätze 1 und 2 gelten für den Ansatz geänderter Ausgaben für die Verwaltung in neuen Lastenberechnungen entsprechend.

(4) In der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung kann der Pauschbetrag für Betriebskosten nach Nr. 36 Abs. 4 Satz 2 angesetzt werden, wenn die in Nr. 36 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a) und f) bis o) bezeichneten Betriebskosten bei der Vorlage der Schlussabrechnungsanzeige noch nicht feststehen. Sind in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung jedoch die Betriebskosten im einzelnen angesetzt und haben sie sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel auf die Dauer geändert, so sind in der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung die geänderten Betriebskosten anzusetzen. Dies gilt bei einer Veränderung der Betriebskosten uneingeschränkt, bei einer Erhöhung der Betriebskosten jedoch nur, wenn und soweit sie auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat.

(5) In der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung ist der Ansatz für das Mietausfallwagnis zu ändern, wenn sich der Gesamtbetrag der auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfallenden Aufwendungen und damit die Jahresmiete geändert hat; eine Änderung des Vomhundertsatzes, nach welchem das Mietausfallwagnis in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung berechnet worden ist, ist zulässig, wenn sich die Voraussetzungen für seine Bemessung nachhaltig geändert haben.

(6) Werden nach Nr. 50 Abs. 3 den Gesamtkosten in zulässiger Weise die Kosten von Wertverbesserungen hinzugerechnet, so dürfen die durch die Wertverbes-

serung entstehenden Bewirtschaftungskosten hinzugerechnet werden. Abweichend von Absatz 2 kann in diesen Fällen eine besondere Abschreibung nach Nr. 34 Abs. 4 angesetzt werden, sofern die Voraussetzungen der Nr. 34 Abs. 3 vorliegen.

## II. Änderungen nach Anerkennung der Schlussabrechnungsanzeige

### 54. Geltendmachung der Änderungen

(1) Ändert sich der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen nach Anerkennung der Schlussabrechnungsanzeige durch Umstände, die der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger nicht zu vertreten hat (z. B. infolge Wegfalls der Grundsteuervergünstigung nach § 92 II. WoBauG), so darf der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger die geänderten Aufwendungen in einer späteren Wirtschaftlichkeitsberechnung ansetzen, ohne daß es der Mitwirkung der Bewilligungsbehörde bedarf.

(2) Sind seit dem Tage der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen zwei Jahre vergangen, ohne daß die Schlussabrechnungsanzeige von der Bewilligungsbehörde anerkannt worden ist, so kann der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger Änderungen, die seit der Bewilligung der öffentlichen Mittel eingetreten sind, in einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigen, wenn dies nach den Nrn. 50 bis 53 zulässig ist und soweit die Änderungen auf Umständen beruhen, die der Bauherr (sein Betreuer, sein Beauftragter, sein Architekt oder sein sonstiger Erfüllungshelfer) oder sein Rechtsnachfolger nicht zu vertreten hat. Einer Mitwirkung der Bewilligungsbehörde bedarf es in diesen Fällen nicht.

### 55. Vornahme baulicher Verbesserungen nach Anerkennung der Schlussabrechnungsanzeige

(1) Hat der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger nach Anerkennung der Schlussabrechnungsanzeige Änderungen vorgenommen oder Einrichtungen geschaffen, die den Gebrauchswert der öffentlich geförderten Wohnungen auf die Dauer erhöhen, so darf die Bewilligungsbehörde ihre nach § 19 NMVO erforderliche Zustimmung nur versagen, wenn ein dringendes öffentliches Interesse daran besteht, daß sich die Miete (einschließlich Umlagen, Vergütungen, Zuschläge) für den geförderten Wohnraum nicht erhöht.

(2) Sind seit dem Tage der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen zwei Jahre vergangen, ohne daß die Schlussabrechnungsanzeige von der Bewilligungsbehörde anerkannt worden ist, gilt Absatz 1 entsprechend für die Zustimmung zu den seit der Bewilligung der öffentlichen Mittel vorgenommenen Änderungen oder geschaffenen Einrichtungen.

## E. Prüfung von Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen durch die Bewilligungsbehörden

### 56. Allgemeines

(1) Die Bewilligungsbehörden und — in den Fällen der Nr. 67 WFB 1957 — die vorprüfenden Stellen haben grundsätzlich nur die Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen, die in den Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel (öffentliche Bauarbeiten, Aufwendungsbeihilfen, Annuitätshilfen) enthalten oder ihnen beizufügen sind, in allen Ansätzen zu prüfen. Die mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlussabrechnung (Schlussabrechnungsanzeige — Anlage 8a bzw. 8b WFB 1957) vorzulegende Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung ist dagegen nur soweit in den Ansätzen zu prüfen, als sie von der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Berechnung abweicht.

(2) Bei der Prüfung der Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel hinsichtlich des Vorliegens aller Förderungsvoraussetzungen ist daher die im Antrag enthaltene oder ihm beigegebene Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung mit größter Sorgfalt zu prüfen. Dabei hat sich die Prüfung insbesondere darauf zu erstrecken, ob mit dem Entstehen der veranschlagten Kosten sicher gerechnet werden kann und ob sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände, bei wirtschaftlicher Bauausführung und bei ordentlicher

Geschäftsführung gerechtfertigt und ausreichend sind. Diese Feststellungen setzen voraus, daß die dem Antrag beizufügenden Unterlagen erschöpfend ausgearbeitet sind und daß vor allem die Bauabsicht in den Bauzeichnungen, der Baubeschreibung sowie den Berechnungen der Wohnfläche und des umbauten Raumes lückenlos und unmißverständlich dargestellt ist. Anträge, die diesen Ansprüchen nicht genügen, sind zurückzuweisen. Keineswegs dürfen unklare wesentliche Posten in der Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung unter dem Vorbehalt anerkannt werden, daß die Klärung durch Kostennachweis bei der Schlussabrechnungsanzeige zu erfolgen habe.

(3) Die Prüfung der Schlussabrechnungsanzeige mit der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung hat von der Feststellung auszugehen, ob und inwieweit die Bauabsicht dem Bewilligungsbescheid und ggf. einem Änderungsbescheid entsprechend durchgeführt worden ist. Sie ist im übrigen auf die Abweichungen der einzelnen Kostenansätze von denen in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung zu beschränken. Dabei ist sorgfältig zu prüfen, ob die Abweichungen auf Umständen beruhen, die der Bauherr (sein Architekt, sein Beauftragter, sein Betreuer oder ein sonstiger Erfüllungshelfer) zu vertreten hat und ob, falls dies zutrifft, die Förderungsvoraussetzungen noch bestehen. In jedem Fall der Abweichung ist insbesondere bei einer Überschreitung von Kostenansätzen in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung eingehend zu prüfen, ob ausreichende Gründe vorliegen, den Abweichungen ausnahmsweise nachträglich zuzustimmen, und ob die Kostenerhöhungen im einzelnen angemessen sind. Diese Prüfung setzt voraus, daß die entstandenen Gesamtkosten bei der Aufstellung der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung in allen Ansätzen nach genau den gleichen Gesichtspunkten behandelt werden wie die Gesamtkosten, die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung veranschlagt worden sind, so daß alle einzelnen Posten unmittelbar vergleichbar und die Abweichungen möglichst scharf erfaßt sind. Das gilt in besonderem Maße für die Ermittlung des tatsächlich erreichten Raummeterpreises. Schlussabrechnungsanzeigen, die diese Anforderungen nicht erfüllen, sind zurückzuweisen.

(4) Bei der Prüfung der Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung sind die in den Nrn. 57 bis 59 enthaltenen Grundsätze im einzelnen zu beachten. Das Ergebnis der Prüfung der im Antrag enthaltenen oder ihm beigefügten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung ist im „Technischen und wirtschaftlichen Prüfungsbericht (Anlage 6a WFB 1957)“, das Prüfergebnis der neuen Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung auf der Schlussabrechnungsanzeige erschöpfend niederzulegen.

### 57. Prüfung der Gesamtkosten

(1) Der „Wert des Baugrundstücks“ ist je nach den in Nr. 9 behandelten Voraussetzungen durch Vorlage des Kaufvertrages, einer Kostenvergleichsaufstellung vergleichbarer Grundstücke oder eines Gutachtens zu belegen. Falls der gezahlte Grundstückspreis überhöht scheint, kann neben dem Kaufvertrag noch ein Gutachten angefordert werden.

(2) Die „Erwerbskosten“ und die „Erschließungskosten“ sind, soweit sie nicht durch Belege und Angaben der in Betracht kommenden Behörden und Versorgungsunternehmen nachgewiesen werden können, nach den einschlägigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder Gebührenordnungen zu veranschlagen. Die Kosten der Herrichtung des Baugrundstücks und die Kosten der nichtöffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, Straßen, Wege, Freiflächen usw. sind in prüfungsfähige Leistungspositionen zerlegt zu veranschlagen.

(3) Die „Kosten der Gebäude“ sind nach DIN 276 Nr. 3.1 zu veranschlagen. Dabei muß der Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 Nr. 1.1 bis 1.3 und vor allem dem Ansatz des Raummeterpreises ganz be-

sondere Sorgfalt gewidmet werden. Der Raummeterpreis muß nicht nur nach örtlicher Erfahrung angemessen sein, er muß vielmehr außerdem die preisbestimmenden Merkmale des einzelnen Bauvorhabens unbedingt berücksichtigen. (Vgl. DIN 277 Nr. 2.4 und 2.5, ferner den RdErl. vom 7. 6. 1955 — I A 4 — 3.880 — 1686/55 — und einschlägige Veröffentlichungen von Arbeitsergebnissen der Bauforschungsinstitute.) Auf die gesonderte Veranschlagung der im Raummeterpreis voneinander abweichenenden Bauabschnitte und der nach DIN 277 Nr. 1.4 nicht im Raummeterpreis zu erfassenden, besonders zu veranschlagenden Bauausführungen und Bauteile ist sorgfältig zu achten. Regelmäßig ist zur Beurteilung der „Kosten der Gebäude“ auch der Preis je Quadratmeter Wohnfläche mit heranzuziehen. Die Kosten der besonders zu veranschlagenden Bauausführungen und Bauteile sowie die Kosten der wiederverwendeten Gebäudereste oder Gebäude Teile sind nach Leistungspositionen prüfbar zu veranschlagen.

(4) Die „Kosten der Außenanlagen“ sind nach Leistungspositionen zu veranschlagen, soweit sie nicht durch Angaben der in Betracht kommenden Behörden oder Versorgungsunternehmen belegt werden können.

(5) Bei den „Baunebenkosten“ liegen die Beträge, die für die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen höchstens angesetzt werden können, durch die Gebührenordnung fest. Falls geringere Entgelte vereinbart werden, dürfen nur diese angesetzt werden. Die höchstzulässigen Ansätze für die Kosten der Verwaltungsleistungen ergeben sich aus Nr. 18. Die Kosten der Behördenleistungen sind im einzelnen zu bezeichnen und durch Angaben der in Betracht kommenden Behörden zu belegen, falls keine Erfahrungswerte bekannt sind. Die Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel sowie die Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel und die Steuerbelastung des Baugrundstücks während der Bauzeit sind ebenfalls im einzelnen aufzuführen und mit Erfahrungswerten anzusetzen, soweit sie nicht nachgewiesen werden können. Das gleiche gilt für sonstige Baunebenkosten.

(6) Auch die „Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen“ sowie die „Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen“ sind einzeln aufzuführen und durch Belege nachzuweisen oder zu veranschlagen.

(7) Ist die Ermittlung von Teil-Gesamtkosten gemäß Nr. 7a erforderlich, so ist sorgfältig zu prüfen, ob dem öffentlich geförderten Wohnraum nicht Kosten angelastet werden, die bei dem sonstigen Wohnraum oder dem Geschäftsräum entstehen. Das gilt vor allem auch für die Baunebenkosten. Eine rein rechnerische Aufteilung von Kosten nach Nr. 7a Abs. 2 ist nur unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

(8) Bei der Prüfung der Gesamtkosten von Bauvorhaben, bei denen vom Bauherrn selbst oder durch ein von ihm wirtschaftlich abhängiges Unternehmen Bauleistungen erbracht werden, ist grundsätzlich in gleicher Weise zu verfahren.

## 58. Prüfung der Finanzierungsmittel

(1) Das Vorhandensein der zur Deckung der Gesamtkosten bestimmten im Finanzierungsplan ausgewiesenen Eigenleistungen ist nachzuweisen. Zum Nachweis der inbarem Gelde bestehenden Eigenleistungen ist in der Regel ein Kontoauszug des Kreditinstituts vorzulegen, bei dem das Baugeldkonto (Nr. 77 Abs. 4 WFB 1957) eröffnet worden ist. Bei Bausparguthaben und Guthaben bei Wohnungsunternehmen ist eine entsprechende Bestätigung der Bausparkasse oder des Wohnungsunternehmens erforderlich. Ist von der Verpflichtung zur Anlage eines Baugeldkontos gemäß Nr. 77 Abs. 4 Satz 4 WFB 1957 Befreiung durch die Wohnungsbauförderungsanstalt erteilt worden, so ist der Nachweis des Vorhandenseins der inbarem Geld bestehenden Eigenleistungen in anderer geeigneter Weise zu erbringen. Für Sach- und Arbeitsleistungen gilt § 36 Abs. 1 II WoBauG.

(2) Der Nachweis, daß die zur Deckung der Gesamtkosten vorgesehenen Fremdmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen werden, ist durch grundsätzliche Zusagen der Geldgeber (Kreditinstitute, Arbeitgeber usw.)

zu erbringen. Bei Fremdmitteln aus öffentlichen Haushalten (z. B. Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau usw.) kann sich die Bewilligungsbehörde mit einer anderen Form des Nachweises begnügen.

## 59. Prüfung der Aufwendungen bzw. der Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung

(1) Die Höhe der Kapitalkosten (der Belastung aus dem Kapitaldienst) ergibt sich aus den Zins- und Tilgungsbedingungen für die im Finanzierungsplan zur Deckung der Gesamtkosten ausgewiesenen Finanzierungsmittel. Die Zins- und Tilgungsbedingungen für Fremdmittel müssen daher aus den Nachweisen nach Nr. 58 Abs. 2 ersichtlich sein.

(2) Die Abschreibung, die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Pauschalbeträgen anzusetzen. Es ist daher kein Nachweis erforderlich, daß Kosten in dieser Höhe tatsächlich entstehen. Das gilt auch für die Betriebskosten, wenn sie vom Bauherrn mit dem in Nr. 36 Abs. 4 Satz 2 zugelassenen Pauschalbetrag angesetzt werden können und angezeigt werden. Setzt der Bauherr jedoch die Betriebskosten in der tatsächlich entstehenden oder entstandenen Höhe an, was auch in der im Antrage enthaltenen oder ihm beizufügenden Wirtschaftlichkeitsberechnung zulässig ist, so hat er Nachweise darüber zu erbringen, daß Kosten in der geltend gemachten Höhe entstanden sind, oder daß mit dem Entstehen von Kosten in der angesetzten Höhe sicher gerechnet werden kann.

(3) Absatz 2 gilt für die Belastung aus der Bewirtschaftung (Nrn. 45 bis 48) entsprechend. Ausgaben für die Verwaltung sind nachzuweisen, soweit nicht der Ansatz von Pauschalbeträgen zugelassen ist.

(4) Für Teil-Aufwendungen in Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen gilt Nr. 57 Abs. 7 sinngemäß.

## F. Durchschnittsmiete und Belastung

### I. Genehmigung der Durchschnittsmiete auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung

#### 60. Berechnung der Durchschnittsmiete

(1) Die Durchschnittsmiete ist von der Bewilligungsbehörde aus den sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für den öffentlich geförderten Wohnraum ergebenden Aufwendungen zu berechnen, indem der Betrag der Aufwendungen zunächst durch die Zahl zwölf und sodann durch die Quadratmeter Wohnfläche des öffentlich geförderten Wohnraumes geteilt wird. Vor der Berechnung der Durchschnittsmiete nach Satz 1 sind von den Aufwendungen bzw. Teilaufwendungen bei Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen nach Nr. 5 abzuziehen:

- die Jahresmiete oder der Mietwert von Garagen, soweit die Gesamtkosten dieser Garagen nach Nr. 7a Abs. 3 den Gesamtkosten des öffentlich geförderten Wohnraums zugerechnet worden sind; für den Ansatz der Jahresmiete bzw. des Mietwerts von Garagen gilt Nr. 43 Abs. 3 entsprechend;
- Erträge aus Umlagen und Vergütungen, die der Bauherr neben der Einzelmiete erheben will, wenn und soweit sie zur Deckung von Kosten dienen, die unter den Aufwendungen für den öffentlich geförderten Wohnraum angesetzt sind;
- der Jahresbetrag der für den öffentlich geförderten Wohnraum bewilligten Aufwendungsbeihilfen (in späteren Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind Aufwendungsbeihilfen jedoch nur von den Aufwendungen abzuziehen, wenn und soweit sie gewährt werden).

(2) In den Fällen der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung nach Nr. 6 und der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen sind Durchschnittsmieten für jeweils den Teil des öffentlich geförderten Wohnraums zu berechnen, der für eine der in Nr. 6 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a) bis c) bezeichneten Personengruppen bestimmt ist. In den Fällen der

Nr. 6 Abs. 1 Satz 2 sind zwei verschiedene Durchschnittsmieten zu berechnen. Auf die Berechnung der einzelnen Durchschnittsmieten findet Absatz 1 entsprechende Anwendung.

(3) Sind die Betriebskosten nach Nr. 36 Abs. 4 oder nach Nr. 53 Abs. 4 in der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit einem Pauschbetrag angesetzt worden, so ist die Durchschnittsmiete von der Bewilligungsbehörde mit der Maßgabe zu genehmigen, daß die erstmalig tatsächlich entstehenden jährlichen Betriebskosten an die Stelle des Pauschbetrages treten.

#### 61. Umlagen, Vergütungen, Zuschläge

(1) Ist die Erhebung von Umlagen nach § 3 NMVO zulässig, weil die in Nr. 36 Abs. 1 Satz 2 Buchst. b) bis e) bezeichneten Betriebskosten nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt oder von den laufenden Aufwendungen nach Nr. 36 Abs. 6 und Nr. 60 wieder abgesetzt worden sind, so ist von der Bewilligungsbehörde zu prüfen, ob die Höhe der beabsichtigten Umlagen angemessen ist. Erforderlichenfalls sind die Umlagen im Einvernehmen mit dem Bauherrn herabzusetzen oder zu erhöhen. Die Zulassung der Erhebung von Umlagen durch die Bewilligungsbehörde bedeutet lediglich, daß Vorauszahlungen auf die umlagefähigen Betriebskosten in der angegebenen Höhe erfolgen dürfen, daß aber am Ende eines Bewirtschaftungszeitraumes dem Mieter vom Vermieter eine Abrechnung über diese Betriebskosten vorzulegen ist, aus der sich die Höhe etwaiger Nachzahlungen oder Erstattungen ergibt.

(2) Ist die Erhebung von Vergütungen für Nebenleistungen des Vermieters im Sinne von § 4 Nr. 2 NMVO zulässig, weil Kosten, die durch die Vergütungen gedeckt werden sollen, nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung enthalten oder weil diese Kosten nach Nr. 60 von den Aufwendungen abgesetzt worden sind, so ist von der Bewilligungsbehörde zu prüfen, ob die Höhe der beabsichtigten Vergütungen angemessen ist. Insbesondere ist dabei zu prüfen, wieweit die Vergütungen Kapitalkosten, eine erhöhte Abschreibung und ggf. Betriebskosten umfassen. Absatz 1 Satz 2 findet entsprechende Anwendung.

(3) Ist die Erhebung von Zuschlägen nach § 4 Nr. 1 NMVO zulässig, weil Kosten, die durch die Zuschläge gedeckt werden sollen, nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung enthalten oder weil diese Kosten nach Nr. 60 von den Aufwendungen abgesetzt worden sind, so ist von der Bewilligungsbehörde zu prüfen, ob die Höhe der beabsichtigten Zuschläge angemessen ist. Absatz 1 Satz 2 findet entsprechende Anwendung.

#### II. Anerkennung der Belastung auf Grund der Lastenberechnung

##### 62. Anerkennung der Belastung

(1) Die Belastung des Eigentümers eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung ist von der Bewilligungsbehörde aus den sich aus der Lastenberechnung für das Familienheim ergebenden Gesamtbelaistung zu ermitteln, indem die Gesamtbelaistung zunächst durch die Zahl zwölf und sodann durch die Quadratmeter Wohnfläche der Eigentümerwohnung geteilt wird. Vor der Berechnung der Belastung des Eigentümers sind von der Gesamtbelaistung für das Familienheim abzuziehen:

- a) die Jahresmiete oder der Mietwert für eine zweite Wohnung (auch Einliegerwohnung), die sich in dem Familienheim befindet;
- b) die Jahresmiete oder der Mietwert von Garagen;
- c) die Jahresmiete oder der Mietwert von Geschäftsräumen, der sich in dem Familienheim befindet;
- d) Erträge aus Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen, die der Eigentümer des Familienheimes neben der Einzelmiete erheben will, wenn und soweit sie zur Deckung von Kosten dienen, die unter der Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung angesetzt sind;
- e) den Jahresbetrag der für den öffentlich geförderten Wohnraum bewilligten Aufwendungsbeihilfen

(in späteren Lastenberechnungen sind Aufwendungsbeihilfen jedoch nur abzuziehen, wenn und soweit sie gewährt werden).

(2) Für die Ermittlung der Belastung des Bewerbers eines Familienheimes in der Form des Kaufeigenheimes (nicht Vorratseigenheime) und der Trägerkleinsiedlung (nicht Vorratskleinsiedlung) gilt Absatz 1 entsprechend. Wird in den Fällen der Nr. 42 Abs. 2 eine Lastenberechnung für mehrere Familienheime aufgestellt, so ist die Belastung des einzelnen Bewerbers stets nach dem Vordruck „Aufteilung des Sammelantrages auf die Bewerber des Kaufeigenheims der Trägerkleinsiedlung (Beilage zum Antrag Muster 1d WFB 1957)“ zu ermitteln.

(3) Für die Ermittlung der Belastung des Eigentümers einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder des Bewerbers einer Kaufeigentumswohnung (nicht Vorratskaufeigentumswohnung) gilt Absatz 2 mit der Maßgabe, daß bei mehreren öffentlich geförderten Eigentums- oder Kaufeigentumswohnungen die Belastung des einzelnen Eigentümers oder Bewerbers stets nach dem Vordruck „Aufteilung des Sammelantrages auf die feststehenden Bewerber der Eigentumswohnungen Kaufeigentumswohnungen (Beilage zum Antrag Muster 1f WFB 1957)“ zu ermitteln ist.

#### G. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

##### I. Wohnflächenberechnung

###### 63. Wohnfläche

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören. Bei Wohngebäuden mit abgeschlossenen Wohnungen ist daher die Grundfläche der Treppenflure keine Wohnfläche. Dagegen gehört bei Wohngebäuden mit einer Wohnung die Grundfläche der Treppenflure zur Wohnfläche. Das gleiche gilt bei Wohngebäuden mit zwei Wohnungen, soweit diese nicht abgeschlossen sind (vgl. hierzu Nr. 65 Abs. 2 und 3).

(2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören.

(3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von 1. Zubehörräumen;

als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;

2. Wirtschaftsräume;

als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherkammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;

3. Geschäftsräumen.

###### 64. Berechnung der Grundfläche von Räumen

(1) Die Grundfläche eines Raumes ist aus den Rohbaumaßen zu ermitteln. Dabei sind:

a) abzuziehen

die Grundflächen von:

1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt;

2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.

## b) hinzuzurechnen

die Grundflächen von:

1. Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind;
2. Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben;
3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist.

Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.

(2) Von der auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelten Grundfläche eines Raumes sind 3 v. H. abzuziehen. Die so berechnete Wohnfläche bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche auf Grund der berichtigten Bauzeichnungen nach Absatz 1 zu ermitteln.

## 65. Anrechenbare Grundfläche

## (1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen:

1. voll:

die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Meter;

2. zur Hälfte:

die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Meter und von Loggien von mindestens 1 Meter nutzbarer Tiefe;

3. zu einem Viertel:

die Grundflächen von Balkonen und gedeckten Freisitzen von mindestens 1 Meter nutzbarer Tiefe sowie von Terrassen vor zurückgesetzten Geschossen, soweit ihre Fläche 1:5 der Wohnfläche der dazugehörigen Wohnung nicht überschreitet;

4. nicht:

die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter, von Loggien, Balkonen und gedeckten Freisitzen unter 1 Meter Tiefe sowie von ungedeckten Freisitzen.

## (2) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden

1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung,
2. bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundflächen beider Wohnungen,
3. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.

(3) Die Bestimmung über den Abzug nach Absatz 2 kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung ist für die Ermittlung der Förderungssätze und der Lasten- bzw. Mietberechnung verbindlich und bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend. Soweit bei Wohngebäuden mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen oder mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung kein Abzug für Verkehrsflächen gemäß Absatz 2 erfolgt, sind die gemeinsam genutzten Verkehrsflächen bei der Lasten- bzw. Mietberechnung entsprechend dem Verhältnis der ausschließlich zu den Wohnungen gehörenden Flächen aufzuteilen.

(4) Die nach den Absätzen 1 bis 3 ermittelte Wohnfläche einer Wohnung ist stets auf volle Quadratmeter aufzurunden.

## II. Nutzflächenberechnung

## 66. Nutzfläche

Nutzfläche ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienen. Zur Ermittlung der Nutzfläche sind die Nrn. 64 und 65 sinngemäß anzuwenden.

## H. Schlußbestimmungen

## 67. Inkrafttreten

Diese Erläuterungen treten am 1. August 1961 in Kraft. Sie sind für die Aufstellung von Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen anzuwenden, die in Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel enthalten oder solchen Anträgen beigefügt sind, welche der Bewilligungsbehörde nach dem 31. Juli 1961 vorgelegt werden. Sie gelten ferner — vorbehaltlich der Nr. 69 — für die Aufstellung von neuen Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen, die nach dem 31. Juli 1961 aufgestellt und mit der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung vorgelegt werden.

## 68. Aufhebung der bisherigen Erläuterungen

(1) Die mit dem RdErl. vom 25. November 1957 (MBl. NW. S. 2855) bekanntgegebenen „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung (Anlage 8c WFB 1957)“ sind nach dem 31. Juli 1961 nicht mehr anzuwenden, sofern in Nr. 69 nicht etwas anderes bestimmt ist.

(2) Der nicht veröffentlichte RdErl. vom 22. März 1958 — III B 3 — 4.02.4.03 — 468-58 — betr.: Aufteilung der Landesdarlehen bei Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen wird aufgehoben. Er ist jedoch dann noch für die Aufstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen anzuwenden, wenn in einem Bauvorhaben neben Wohnraum für den allgemein nach § 25 Abs. 1 II. WoBauG begünstigten Personenkreis auch Wohnraum für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen im Sinne des § 27 II. WoBauG geschaffen worden ist und wenn zur Förderung dieses Wohnraums erhöhte nachstellige öffentliche Baudarlehen nach den grundsätzlich am 30. April 1960 außer Kraft getretenen Darlehenssatzbestimmungen (Nr. 15 Abs. 2 DSB) in Anspruch genommen worden sind.

## 69. Übergangsregelung

(1) Hat der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel für öffentlich geförderten Wohnraum, auf den die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (§ 4 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a) II.WoBauG) anzuwenden sind, eine Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung zugrunde gelegen, die nach den Vorschriften der „Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz (Erste Berechnungsverordnung — I. BVO)“ vom 20. November 1950/17. Oktober 1957 (BGBL. 1950 S. 573/1957 I S. 1719) — gegebenenfalls unter Berücksichtigung der „Erläuterungen zum Teil C des Antrages (vorläufige Lasten-/Wirtschaftlichkeitsberechnung)“, die mit dem RdErl. vom 31. Januar 1957 (MBl. NW. S. 313) als Anlage 1c WFB 1957 bekannt gegeben worden sind — aufgestellt worden ist, so gilt folgendes:

- a) für die Aufstellung von neuen Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen, die bis zum 31. Oktober 1957 aufgestellt und der Bewilligungsbehörde vorgelegt worden sind, verbleibt es gemäß § 46 II. BVO bei den vorgenannten Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen;
- b) für die Aufstellung von neuen Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen nach dem 31. Oktober 1957 gilt Nr. 1 Abs. 5 dieser Erläuterungen.

(2) Ist die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegte Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung noch nach den in Nr. 68 Abs. 1 genannten

Erläuterungen aufgestellt worden, so gelten — abweichend von Nr. 68 — die Erläuterungen in ihrer bisherigen Fassung auch für die Aufteilung neuer Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen mit der Maßgabe, daß die Pauschalsätze an Bewirtschaftungskosten für Garagen (Nrn. 35 Abs. 3, 36 Abs. 5, 37 Abs. 3, 38 Abs. 4) auch dann in neuen Wirtschaftlich-

keits- und Lastenberechnungen angesetzt werden können, wenn sie in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung nicht oder nicht in dieser Höhe enthalten waren.

— MBl. NW. 1961 S. 1225.

#### Einzelpreis dieser Nummer 1,50 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,25 DM) auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Mannesmannufer 1 a. Druck: A. Bagel, Düsseldorf: Vertrieb: August Bagel Verlag Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 8,— DM, Ausgabe B 9,20 DM.