

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

13. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 29. April 1960

Nummer 46

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	12. 4. 1960	RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau	
		Förderung des sozialen Wohnungsbaues	1097
		hier: Bekanntgabe der Annuitätshilfebestimmungen (Anlage 1)	1102
		Neufassung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (Anlage 2)	1151
		Darlehenssatzbestimmungen (Anlage 3)	1195
		Aufwendungsbeihilfebestimmungen (Anlage 4)	1200

I.

falen" ein weiterer Schritt in Richtung auf das vorerwähnte Endziel getan werden.

2370

**Förderung des sozialen Wohnungsbaues;
hier: Bekanntgabe der
Annuitätshilfebestimmungen,
Neufassung der Wohnungsbauförderungs-
bestimmungen 1957,
Darlehenssatzbestimmungen und
Aufwendungsbeihilfebestimmungen**

RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 12. 4. 1960 —
III A 1 — 4.02 — 200'60

Ziel der Wohnungspolitik des Landes muß es, je mehr sich der Zeitpunkt der endgültigen Beseitigung der Wohnungsnot nähert, in Übereinstimmung mit der in gleicher Weise darauf gerichteten Bundespolitik sein, nicht nur die Wohnungswirtschaft, sondern insbesondere auch die öffentliche Wohnungsbauförderung in die soziale Marktwirtschaft einzugliedern und dabei in zunehmendem Maße marktkonformere Mittel anzuwenden.

Als einen ersten entscheidenden Schritt auf diesem Wege, an Stelle des bisherigen Systems der öffentlichen Förderung durch ausschließliche Kapitalsubvention elastischere Förderungsmethoden anzuwenden, sind die mit nachstehend unter c) angezogenen „Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande NW“ v. 15. 12. 1958 mit den Änderungen v. 1. 7. 1959 und die gleichzeitige Änderung der unter b) angeführten Darlehenshöchstsatzbestimmungen anzusehen. Nachdem diese Bestimmungen nunmehr über ein Jahr in Kraft sind und sich namentlich unter Berücksichtigung der Änderungsbestimmungen v. 1. 7. 1959 bewährt haben, soll mit den diesem RdErl. als Anlagen beigefügten Bestimmungen, insbesondere den „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen im Lande Nordrhein-West-

A. Annuitätshilfebestimmungen

1. In Besprechungen mit Vertretern des Realkredits hat sich ergeben, daß insbesondere von Bausparkassen, Sparkassen und Versicherungsunternehmen Hypothekendarlehen zur Finanzierung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues mit einer Laufzeit von 8 bis 12 Jahren, also mit hohen Tilgungsverpflichtungen, zur Verfügung gestellt werden können, wenn durch entsprechenden Einsatz öffentlicher Mittel dafür gesorgt wird, daß sich trotz der hohen Tilgungsverpflichtung tragbare Durchschnittsmieten oder Belastungen für den begünstigten Personenkreis (§ 25 II. WoBauG; Nr. 3 WFB 1957) ergeben. Diese Finanzierungsmittel müssen — wenn sie durch Zinszuschüsse und Darlehen zur Deckung der für diese Fremddarlehen zu erbringenden Tilgungen im Sinne von § 42 Abs. 6 II. WoBauG aus öffentlichen Mitteln so verbilligt werden, daß sie sich in Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen wie nachstellige öffentliche Baudarlehen auswirken — als vor allem zur Finanzierung solcher Bauvorhaben geeignet angesehen werden, bei denen zur Deckung der Gesamtkosten keine oder nur geringere nachstellige öffentliche Baudarlehen in Anspruch genommen werden sollen. Darüber hinaus sind diese Finanzierungsmittel aber auch geeignet, die verschiedentlich im Restfinanzierungsraum auftretenden Schwierigkeiten zu beheben oder zu vermindern.

2. Nachdem der Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen den Minister für Wiederaufbau im Haushaltsgesetz ermächtigt hat, öffentliche Mittel auch als Zinszuschüsse und Darlehen zur Deckung der für Fremdmittel zu erbringenden Tilgungen im Sinne des

§ 42 Abs. 6 II. WoBauG (Annuitätshilfen) einzusetzen und damit die Möglichkeit besteht, hoch zu tilgende Hypothekendarlehen der Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen mit einer Laufzeit von 8 bis 12 Jahren so zu verbilligen, daß der Einsatz solcher Fremddarlehen an Stelle von nachstelligen öffentlichen Baudarlehen bei Bauvorhaben des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues keine Erhöhung der Kapitalkosten bzw. der Belastung aus dem Kapitaldienst zur Folge hat, gewährt das Land zukünftig Annuitätshilfen nach Maßgabe der als Anlage 1 beigefügten „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen — AnhB)“ v. 12. April 1960. Diese Bestimmungen treten am 1. Mai 1960 in Kraft und finden auf einen entsprechenden Antrag des Bauherrn von diesem Zeitpunkt ab auf Bauvorhaben Anwendung, für die die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 30. April 1960 bewilligt werden. Ein Zwang zur Inanspruchnahme von Annuitätshilfen für Fremddarlehen an Stelle von nachstelligen öffentlichen Baudarlehen oder an Stelle von Aufwendungsbeihilfen darf auf die Bauherren nicht ausgeübt werden.

Anlage 1

3. Über die Bereitstellung eines Bewilligungsrahmens für die Fälle der Nr. 4 Abs. 2 bzw. für die Fälle der Nr. 4 Abs. 3 der Annuitätshilfebestimmungen ergeht in Kürze ein besonderer Runderlaß.

4. Über die Erfahrungen, die mit dieser neuen Finanzierungsmöglichkeit gemacht worden sind, ist mir von den Bewilligungsbehörden einmalig am 30. September 1960 zu berichten.

T.

B. Neufassung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957

5. Die Einführung der vorgenannten Annuitätshilfebestimmungen hat zur Folge, daß auch die für die Förderung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 in der ab 1. April 1958 geltenden Fassung (Bezug zu a) geändert und ergänzt werden müssen. Dabei war zu berücksichtigen, daß die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 bereits durch die Aufwendungsbeihilfebestimmungen (Bezug zu c) und insbesondere durch den Einführungs Erlaß zu diesen Bestimmungen in wesentlichen Teilen tatsächlich geändert worden sind, ohne daß die Wohnungsbauförderungsbestimmungen auch formell geändert worden wären. Es waren ferner Änderungen und Ergänzungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 zur Verwirklichung einiger besonderer Anliegen der Wohnungspolitik des Landes und zur Klärung von Zweifelsfragen erforderlich. Im Interesse der Arbeits erleichterung für die Bewilligungsbehörden, aber auch für die sonstigen am öffentlich geförderten Wohnungsbau Beteiligten ist davon abgesehen worden, die erforderlichen Änderungen und Ergänzungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 im einzelnen bekanntzugeben. Diese Änderungen und Ergänzungen sind vielmehr in die als Anlage 2 beigefügte Neufassung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 bereits eingearbeitet und durch besonderen Druck kenntlich gemacht worden. Damit läßt sich ohne Schwierigkeiten feststellen, in welcher Hinsicht die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 in der neuen, ab 1. Mai 1960 geltenden Fassung von der bisherigen Fassung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (Fassung v. 1. April 1958 mit den Änderungen v. 1. Juli 1959) abweichen.

Anlage 2

6. Wenn auch die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 zu einem wesentlichen Teil rein formeller Art sind, so darf doch auf folgende materielle Änderungen hingewiesen werden.

a) Die Förderung von Wohnungen in Hochhäusern ist zukünftig unzulässig (vgl. Nr. 2 Abs. 1 Buchst. c WFB 1957 n. F.) und die Förderung von Wohnungen in hohen Wohnhäusern nur unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen (vgl. Nr. 25 Abs. 12 WFB 1957 n. F.).

b) Die Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn darf nur noch unter besonderen Voraussetzungen erteilt werden (vgl. Nr. 2 Abs. 2 WFB 1957 n. F.).

c) In Ausnahmefällen darf Wohnraum auch für Wohnungssuchende gefördert werden, deren Jahreseinkommen die in Nr. 3 Abs. 1 WFB 1957 bezeichnete Grenze übersteigt, wenn eine Austauschwohnung zur Verfügung gestellt wird (vgl. Nr. 3 Abs. 5 Buchst. b WFB 1957 n. F.).

d) Der Personenkreis der Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen ist hinsichtlich der Förderungsmöglichkeiten — nicht auch hinsichtlich der Rangfolgen — erweitert worden (vgl. Nr. 4 Abs. 3 WFB 1957 n. F.).

e) Zukünftig darf die Förderung mit öffentlichen Mitteln nicht dazu führen, daß eine Mindestdurchschnittsmiete bzw. Mindestbelastung unterschritten wird (vgl. Nr. 16 Abs. 2 WFB 1957 n. F.).

f) Die Prüfung der Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit überörtlich tätiger Bauherren und überörtlich tätiger Betreuungsunternehmen obliegt der Wohnungsbauförderungsanstalt (vgl. Nr. 21 Absätze 4 und 5 WFB 1957 n. F.).

C. Neufassung der Darlehenssatzbestimmungen

7. Die Darlehenshöchstsatzbestimmungen v. 19. 12. 1956 (Bezug zu b) sind bereits durch die Aufwendungsbeihilfebestimmungen und insbesondere durch den Einführungs Erlaß zu diesen Bestimmungen in wesentlichen Teilen praktisch geändert worden, ohne daß auch eine formelle Änderung der Darlehenshöchstsatzbestimmungen vorgenommen worden wäre. Es ist daher dringend notwendig, nach dem Wegfall der Durchschnittssätze zur Förderung von Wohnraum für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen und nach dem Wegfall der Darlehenshöchstsätze den Darlehenssatzbestimmungen die Fassung zu geben, die eindeutig erkennen läßt, mit welchen nachstelligen öffentlichen Baudarlehen gerechnet werden kann. Die bisherigen Darlehenshöchstsatzbestimmungen sind daher als „Bestimmungen über die Höhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen im Lande Nordrhein-Westfalen (Darlehenssatzbestimmungen — DSB)“ neu gefaßt worden und als Anlage 3 beigefügt. Hervorgehoben werden muß, daß sowohl die bisherigen Grundbeträge als auch die Zu- und Abschläge im wesentlichen beibehalten worden sind, aber auch daß für eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen die Darlehenssätze für Wohnungen in Familienheimen bewilligt werden können.

Anla

D. Neufassung der Aufwendungsbeihilfebestimmungen

8. Die Aufwendungsbeihilfebestimmungen (Bezug zu c) müssen einerseits den neuen Annuitätshilfebestimmungen, andererseits aber auch den Bestimmungen der Nr. 16 WFB 1957 in der nunmehr geltenden Fassung angepaßt werden. Obwohl die für erforderlich gehaltenen Änderungen und Ergänzungen der Aufwendungsbeihilfebestimmungen ihren materiellen Inhalt kaum verändern, erschien es zweckmäßig, auch diese Bestimmungen zur Erleichterung ihrer Handhabung in der Praxis völlig neu zu fassen. Sie sind als Anlage 4 diesem RdErl. beigefügt.

Anla

E. Bergarbeiterwohnungsbau

9. Die Annuitätshilfebestimmungen sowie die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957, die Darlehenssatzbestimmungen und die Aufwendungsbeihilfebestimmungen in ihren Neufassungen gelten auch für die Förderung des Bergarbeiterwohnungsbau. Bis auf weiteres sind jedoch die Annuitätshilfebestimmungen nicht bei der Förderung des Wohnungsbaues für Wohnungsberechtigte im Kohlenbergbau anzuwenden, wenn für die Förderung Mittel des Bundestreuhandvermögens für den Bergarbeiterwohnungsbau („Kohleabgabemittel“ im Sinne des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbau im Kohlenbergbau i. d. F. v. 4. Mai 1957 — BGBl. I S. 418) eingesetzt werden sollen.

F. Landesbedienstetenwohnungsbau

10. Die Annuitätshilfebestimmungen sowie die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957, die Darlehenssatzbestimmungen und die Aufwendungsbeihilfebestimmungen in ihren Neufassungen sind auch für die Förderung des Landesbedienstetenwohnungsbau anzuwenden, soweit nicht in den „Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (LBWB)“ in der ab 1. April 1958 geltenden Fassung (MBI. NW. S. 557) mit den Änderungen v. 4. 5. 1959 (MBI. NW. S. 1059) u. v. 22. 2. 1960 (MBI. NW. S. 483/SMBI. NW. 2370 — Anl. VI z. RdErl. v. 25. 2. 1958 —) etwas anderes bestimmt ist. Soweit in den vorgenannten Bestimmungen auf die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957, die Darlehenshöchstsatzbestimmungen und die Aufwendungsbeihilfebestimmungen in ihrer bisherigen Fassung verwiesen worden ist, bezieht sich die Verweisung auf die entsprechenden Bestimmungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957, der Darlehenssatzbestimmungen und der Aufwendungsbeihilfebestimmungen in ihrer Neufassung.
11. Die Annuitätshilfebestimmungen sind im Landesbedienstetenwohnungsbau sinngemäß anzuwenden, wenn beabsichtigt ist, Wohnungsfürsorgemittel (Nr. 3 Abs. 3 LBWB) ganz oder teilweise durch verbilligungsfähige Fremddarlehen im Sinne der Nr. 4 AnhB zu ersetzen.

G. Änderung und Ergänzung der Vordrucke

12. Bereits die Einführung der Aufwendungsbeihilfebestimmungen hätte es notwendig gemacht, die Antragsmuster und Muster der Bewilligungsbescheide (Anlagen 1 a ff. und 2 a ff. WFB 1957) zu ergänzen. Diese Ergänzung ist nunmehr erst recht erforderlich, nachdem im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau auch Annuitätshilfen beantragt und bewilligt werden können. Die notwendigen Änderungen und Ergänzungen der Antragsmuster und Muster der Bewilligungsbescheide sind den Vordruckverlagen, die Vordrucke für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau verlegen, mitgeteilt worden, so daß in der Beschaffung der neuen Antragsmuster und Muster der Bewilligungsbescheide keine Verzögerungen eintreten können. Eine Veröffentlichung der Änderungen und Ergänzungen erfolgt nicht.

H. Übergangsbestimmungen

13. Wenn auch die Neufassungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957, der Darlehenssatzbestimmungen und der Aufwendungsbeihilfebestimmungen keine Verschlechterungen für die Bauherren bringen, so ist es doch im Einzelfall nicht ausgeschlossen, daß es zur Vermeidung unbilliger Härten für den Bauherrn oder aber zur Vermeidung einer Verwaltungsmehrarbeit erforderlich oder zweckmäßig sein kann, für die Entscheidung über den Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel noch die am 30. April 1960 außer Kraft tretenden Bestimmungen zugrunde zu legen. In den Neufassungen der vorgenannten Bestimmungen ist deshalb jeweils eine besondere Übergangsregelung enthalten, auf die besonders hingewiesen wird. Mit diesen Übergangsregelungen soll erreicht werden, daß durch die Änderungen und Ergänzungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957, der Darlehenssatzbestimmungen und der Aufwendungsbeihilfebestimmungen keine Störungen im Ablauf des Bewilligungsverfahrens eintreten. Auf jeden Fall muß vermieden werden, daß Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel, die bei dem Inkrafttreten der Aufwendungsbeihilfebestimmungen am 1. Januar 1959 bereits einmal umgestellt werden mußten, erneut zur Umstellung an die Bauherren zurückgegeben werden. Sollte die getroffene Übergangsregelung zur Erreichung dieses Zieles im Einzelfall nicht ausreichen, so kann von der Bewilligungsbehörde eine Hinausschiebung der in der Nr. 90 Abs. 2 WFB 1957 n.F., in Nr. 15 Abs. 3 DSB oder in Nr. 15 Abs. 3 AufwBB n.F. genannten Termine beantragt werden.

I. Inkrafttreten

14. Dieser RdErl. tritt am 1. Mai 1960 in Kraft. Die Bewilligungsbehörden und die Wohnungsbauförderungsanstalt werden gemäß § 25 Satz 2 WoBauFördNG angewiesen, die Bestimmungen dieses RdErl. und die als Anlage beigefügten Bestimmungen im Bewilligungsverfahren zu beachten.

An die Gemeinden und Gemeindeverbände
als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau,
den Minister für Wiederaufbau
— Außenstelle Essen —
die Regierungspräsidenten in Aachen und Köln als
Bewilligungsbehörden im Bergarbeiterwohnungsbau,
Regierungspräsidenten,
Oberfinanzdirektionen in Düsseldorf, Köln und
Münster als Wohnungsfürsorgebehörden im Landesbedienstetenwohnungsbau,
Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

- Bezug: a) Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen — Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung (Anlage II d. RdErl. v. 25. 2. 1958 — MBI. NW. S. 473/SMBI. NW. 2370);
b) RdErl. v. 19. 12. 1956 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Festsetzung von Durchschnitts- und Höchstsätzen für nachstellende Landesdarlehen (MBI. NW. S. 2546/SMBI. NW. 2370) mit den Änderungen durch die RdErl. v. 10. 7. 1957 (MBI. NW. S. 1597) u. v. 25. 11. 1957 (MBI. NW. S. 2855).
c) Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen — AufwBB) v. 15. 12. 1958 (MBI. NW. S. 2689/SMBI. NW. 2370) mit den Änderungen v. 1. 7. 1959 (MBI. NW. S. 1659).

Anlage 1

zum RdErl. v. 12. 4. 1960
— III A 1 — 4.02 — 200.60 —

**Bestimmungen
über die Gewährung von Annuitätshilfen im Lande
Nordrhein-Westfalen
(Annuitätshilfebestimmungen — AnhB)
vom 12. April 1960**

I. Allgemeines**1. Zweck der Förderungsmaßnahme**

Nach Maßgabe dieser Bestimmungen und im Rahmen der verfügbaren Mittel werden gemäß § 42 Abs. 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) v. 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523) i. d. F. des Änderungsgesetzes v. 26. September 1957 (BGBl. I S. 1393) neben oder an Stelle von nachstellenden öffentlichen Baudarlehen im Sinne der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 Zuschüsse zur Deckung der für Fremddarlehen zu entrichtenden Zinsen und Darlehen zur Deckung der für Fremddarlehen zu entrichtenden Tilgungen (Annuitätshilfen) gewährt, um die Kapitalkosten oder die Belastung aus dem Kapitaldienst für Wohnraum, der Gegenstand der Förderung ist, zu verringern.

2. Art der Mittel, Rechtsanspruch

(1) Annuitätshilfen werden aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt. Die mit Annuitätshilfen geförderten Wohnungen sind daher öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des § 5 Abs. 1 II. WoBauG, auch wenn zur Deckung der Ge-

samtkosten dieser Wohnungen kein nachstelliges öffentliches Baudarlehen in Anspruch genommen wird.

(2) Auf die Bewilligung von Annuitätshilfen besteht kein Rechtsanspruch.

3. Gegenstand der Förderung

(1) Gegenstand der Förderung ist nur Wohnraum, der nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) in der ab 1. Mai 1960 geltenden Fassung (MBI. NW. S. 1151/SMBI. NW. 2370, RdErl. v. 12. 4. 1960, Anl. 2) mit nachstelligen öffentlichen Baudarlehen gefördert wird oder gefördert werden kann.

(2) Neben Annuitätshilfen können Aufwendungsbeihilfen nach den Aufwendungsbeihilfebestimmungen nur bewilligt werden, wenn es sich um Wohnraum handelt, der für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) bestimmt ist.

4. Art und Höhe der verbilligungsfähigen Fremddarlehen

(1) Annuitätshilfen dürfen nur zur Deckung der Zinsen und Tilgungen für solche Fremddarlehen von Kreditinstituten und Versicherungsunternehmen bewilligt werden, die innerhalb eines Zeitraumes von acht bis zwölf Jahren planmäßig getilgt sind. Bei den Fremddarlehen, deren Zinsen und Tilgungen durch Annuitätshilfen gedeckt werden sollen, muß es sich handeln um:

- a) Tilgungsdarlehen, auf die höchstens eine Jahresleistung (Annuität) von 16 v. H. des Ursprungskapitals zu erbringen ist, wobei der Zinssatz bei Bausparkassendarlehen 5 v. H. und in sonstigen Fällen 6,5 v. H. jährlich nicht übersteigen darf;
- b) Abzahlungsdarlehen (Abtragungsdarlehen), die mit höchstens 6,5 v. H. jährlich zu verzinsen und mit einem gleichbleibenden Jahresbetrag von 10 v. H. des Ursprungskapitals zu tilgen sind;
- c) Festdarlehen, die mit höchstens 6,5 v. H. jährlich zu verzinsen sind, wenn sie frühestens nach Ablauf von acht Jahren und spätestens nach Ablauf von zehn Jahren fällig werden.

Zur Erhöhung des Auszahlungsbetrages des Fremddarlehen darf keine Tilgungstreckung vereinbart sein.

(2) Annuitätshilfen werden nur für Fremddarlehen im Sinne des Absatzes 1 bewilligt, deren Ursprungskapital — ggf. zusammen mit dem Betrage des nachstelligen öffentlichen Baudarlehen — den Betrag in voller Höhe des nach den Darlehenssatzbestimmungen möglichen nachstelligen öffentlichen Baudarlehen nicht übersteigt.

(3) Ist Wohnraum Gegenstand der Förderung, für den in sozial dringlichen Fällen die in Nr. 16 Abs. 2 Buchst. b) WFB 1957 genannten Durchschnittsmieten/Belastungen von 1,45 bzw. 1,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat möglichst erreicht werden sollen und sind zur Deckung der Gesamtkosten dieses Wohnraums ausreichende Finanzierungsbeträge des Mieters oder eines Dritten (z. B. eines Arbeitgebers) nicht zu erhalten, so dürfen Annuitätshilfen für Fremddarlehen im Sinne des Absatzes 1 bewilligt werden, deren Ursprungskapital — ggf. zusammen mit einem nachstelligen öffentlichen Baudarlehen — den Betrag des nach den Darlehenssatzbestimmungen möglichen nachstelligen öffentlichen Baudarlehen höchstens bis zu einem Drittel überschreitet. Der Betrag von einem Drittel des nach den Darlehenssatzbestimmungen möglichen Baudarlehen ist dadurch zu ermitteln, daß von dem nach den Darlehenssatzbestimmungen ermittelten vollen nachstelligen öffentlichen Baudarlehen der nach den gleichen Bestimmungen ermittelte Betrag von zwei Dritteln des nachstelligen öffentlichen Baudarlehen abgezogen wird.

(4) Für Fremddarlehen im Sinne des Absatzes 1 von weniger als 1000 Deutsche Mark dürfen keine Annuitätshilfen bewilligt werden.

(5) Im Rahmen der Höchstbeträge nach den Absätzen 2 und 3 darf das verbilligungsfähige Fremddarlehen im Einzelfalle jedoch den Betrag nicht übersteigen, der erforderlich ist, um bei Ansatz der in Nr. 6 Abs. 3

genannten Beträge jährlich eine Durchschnittsmiete oder Belastung von 1,45 Deutsche Mark — bei Bauvorhaben mit einer überdurchschnittlichen Ausstattung oder mit besonderen Lagevorteilen von 1,60 Deutsche Mark und bei Wohnraum für den in Nr. 3 Abs. 4 und 5 Satz 2 WFB 1957 genannten Personenkreis von 1,85 Deutsche Mark — je Quadratmeter Wohnfläche monatlich zu erzielen.

(6) Der sich nach den Absätzen 1 bis 5 für alle zu fördernden Wohnungen und Wohnräume des Gebäudes ergebende Betrag des verbilligungsfähigen Fremddarlehen ist auf volle 100 Deutsche Mark aufzurunden.

5. Höhe, Dauer und Art der Annuitätshilfen

(1) Die Annuitätshilfen werden in einer solchen Höhe bewilligt, daß sie die Zinsen und Tilgungsbeträge voll decken, die auf das Fremddarlehen zu erbringen sind, das den Voraussetzungen der Nr. 4 entspricht.

(2) Die Annuitätshilfen werden für die Dauer der Laufzeit des verbilligungsfähigen Fremddarlehen bewilligt.

(3) Der in den Annuitätshilfen enthaltene Zinsanteil wird — unbeschadet der Nr. 6 Abs. 5 — als nicht rückzahlbarer Zuschuß (Annuitätshilfeszuschuß) gewährt.

(4) Die in den Annuitätshilfen enthaltenen Tilgungsbeträge werden als Darlehen (Annuitätshilfedarlehen) gewährt. Das Annuitätshilfedarlehen besteht nach planmäßiger Tilgung des Fremddarlehen, für welches die Annuitätshilfen bewilligt worden sind, in dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Ursprungskapital dieses Fremddarlehen und der Summe der vom Bauherrn nach Nr. 6 Abs. 4 an die Wohnungsbauförderungsanstalt geleisteten Tilgungsbeiträge. Für dieses Annuitätshilfedarlehen gelten die in Nr. 8 aufgeführten Bedingungen.

II. Bedingungen für die Gewährung der Annuitätshilfen

6. Verpflichtungen des Bauherrn

(1) Über die Gewährung von Annuitätshilfen ist zwischen dem Bauherrn und der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 12) ein Zuschuß- und Darlehensvertrag abzuschließen, für den ein von der Wohnungsbauförderungsanstalt aufgestelltes und vom Minister für Wiederaufbau genehmigtes Muster zu verwenden ist. In diesem Verträge hat der Bauherr über einen Betrag in Höhe des Ursprungskapitals des Fremddarlehen, für welches die Annuitätshilfen bewilligt worden sind, ein Schuldversprechen abzugeben in der Weise, daß das Versprechen die Verpflichtung zur Zahlung des versprochenen Betrages selbständig begründen soll (§ 780 BGB). Die Forderung aus diesem Schuldversprechen ist durch Eintragung einer Hypothek mit dem Range unmittelbar nach dem Fremddarlehen, für welches die Annuitätshilfen bewilligt worden sind, am Baugrundstück dinglich zu sichern. Der Bauherr hat sich ferner zu verpflichten, auf Verlangen der Wohnungsbauförderungsanstalt das Grundpfandrecht, das zur Sicherung des Fremddarlehen bestellt worden ist, für welches die Annuitätshilfen bewilligt worden sind, auf Grund der Löschungsbewilligung gemäß Nr. 7 Buchst. b) ganz oder teilweise löschen zu lassen.

(2) Für die Bewilligung und Gewährung von Annuitätshilfen hat der Bauherr an die Wohnungsbauförderungsanstalt einen laufenden Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals des Fremddarlehen, für welches die Annuitätshilfen bewilligt worden sind, zu entrichten. Der sich nach Satz 1 ergebende laufende Verwaltungskostenbeitrag ist auf volle DM-Beträge aufzurunden. Er ist von dem Zeitpunkte an zu entrichten, von dem ab nach Absatz 4 Satz 2 Tilgungsbeiträge zu zahlen sind.

(3) Das Fremddarlehen, für welches die Annuitätshilfen bewilligt werden, ist in Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnungen so zu behandeln, als ob in gleicher Höhe ein nachstelliges öffentliches Baudarlehen gewährt worden wäre. Der Bauherr ist daher im Zuschuß- und Darlehensvertrag (Absatz 1) zu verpflichten, während der Dauer der Gewährung der Annuitätshilfen in einer Wirtschaftlichkeits- oder einer Lastenberechnung

für dieses Fremddarlehen unabhängig von den hierfür mit dem Gläubiger des Fremddarlehens tatsächlich vereinbarten Zins- und Tilgungsbedingungen unter den Kapitalkosten bzw. den Fremdmittelzinsen, nur einen Betrag von 0,5 v. H. des Ursprungskapitals dieses Fremddarlehens und in Lastenberechnungen unter den Fremdmittel-Tilgungen nur einen Betrag von 1 v. H. des Ursprungskapitals dieses Fremddarlehens anzusetzen. Der Bauherr ist ferner zu verpflichten, in Wirtschaftlichkeitsberechnungen auf den Ansatz eines Zinseinsatzes zur Aufbringung erhöhter Tilgungen für dieses Fremddarlehen zu verzichten.

(4) Im Zuschuß- und Darlehnsvertrag muß sich der Bauherr weiter verpflichten, neben dem in Absatz 2 bezeichneten laufenden Verwaltungskostenbeitrag jährlich 1 v. H. des Ursprungskapitals des Fremddarlehens, für welches die Annuitätshilfen bewilligt worden sind, als Tilgungsbeitrag an die Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 12) zu zahlen. Der Tilgungsbeitrag ist von dem Zeitpunkt an zu entrichten, von dem ab nach den Bestimmungen des Darlehnsvertrages zwischen dem Bauherrn und dem Gläubiger des Fremddarlehens, für welches die Annuitätshilfen bewilligt worden sind, Leistungen auf dieses Fremddarlehen zu erbringen sind.

(5) An den Gläubiger des Fremddarlehens geleistete Annuitätshilfen können vom Bauherrn nur aus den Gründen zurückgefordert werden, die in dem in Absatz 1 genannten Zuschuß- und Darlehnsvertrag angegeben sind. Der zurückzuzahlende Betrag ist — soweit in dem Zuschuß- und Darlehnsvertrag nicht etwas anderes bestimmt ist — vom Tage der Rückforderung bis zum Eingang bei der Wohnungsbauförderungsanstalt mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

7. Verpflichtungen des Gläubigers des Fremddarlehens

Der Gläubiger des Fremddarlehens, für welches die Annuitätshilfen bewilligt worden sind, hat sich der Wohnungsbauförderungsanstalt gegenüber zu verpflichten:

- a) die Zinsen und Tilgungsbeträge für das von ihm dem Bauherrn gewährte Fremddarlehen nur von der Wohnungsbauförderungsanstalt entgegenzunehmen;
- b) nach völliger oder teilweiser Tilgung des von ihm gewährten Fremddarlehens auf Verlangen der Wohnungsbauförderungsanstalt Löschungsbewilligung für das zur Sicherung dieses Fremddarlehens bestellte Grundpfandrecht bzw. Teil Löschungsbewilligung in Höhe des getilgten Betrages für den letzt-rangigen Teilbetrag des zur Sicherung dieses Fremddarlehens bestellten Grundpfandrechts zu erteilen.

Für die Verpflichtungserklärung nach Satz 1 ist ein von der Wohnungsbauförderungsanstalt aufgestelltes und vom Minister für Wiederaufbau genehmigtes Muster zu verwenden.

III. Bedingungen für das Annuitätshilfedarlehen (Nr. 5 Abs. 4)

8. Bedingungen für das Annuitätshilfedarlehen

- (1) Das Annuitätshilfedarlehen (Nr. 5 Abs. 4) ist — außer bei Familienheimen — mit 4 v. H. jährlich zu verzinsen.
- (2) Die gemäß Absatz 1 für das Annuitätshilfedarlehen zu vereinbarenden Zinsen werden grundsätzlich erst nach Ablauf von 30 Jahren, gerechnet vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres oder — wenn sich der Bezug der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat — vom 1. Januar des auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgenden Kalenderjahres an, erhoben. Nr. 41 Abs. 2 Satz 2 WFB 1957 findet entsprechende Anwendung mit der Maßgabe, daß eine Verzinsung für das Annuitätshilfedarlehen nicht vor Ablauf der planmäßigen Tilgungszeit des Fremddarlehens gefordert werden kann, für welches die Annuitätshilfen bewilligt worden sind.
- (3) Ist das Fremddarlehen, für welches die Annuitätshilfen bewilligt worden sind, zur Deckung der Gesamt-

kosten eines Familienheimes in Anspruch genommen worden, so ist das Annuitätshilfedarlehen unverzinslich.

(4) Für das Annuitätshilfedarlehen wird vom Zeitpunkt des Tilgungsbeginns gemäß Absatz 5 ein Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. jährlich vom Ursprungskapital des Fremddarlehens, für welches die Annuitätshilfen bewilligt worden sind, erhoben. Beträgt das Restkapital des Annuitätshilfedarlehens nur noch 50 v. H. des Ursprungskapitals des Fremddarlehens, so ist der Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. jährlich nur noch von einem Betrage in Höhe der Hälfte des Ursprungskapitals des Fremddarlehens zu erheben. Der Verwaltungskostenbeitrag nach den Sätzen 1 und 2 ist auf volle DM-Beträge aufzurunden.

(5) Das Annuitätshilfedarlehen ist nach Ablauf der planmäßigen Tilgungszeit des Fremddarlehens, für welches die Annuitätshilfen bewilligt worden sind, mit jährlich 1 v. H. berechnet vom Ursprungskapital dieses Fremddarlehens — gegebenenfalls unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen — zu tilgen. Ist das Fremddarlehen zur Deckung der Gesamtkosten eines Familienheimes in Anspruch genommen worden, so ist das Annuitätshilfedarlehen zunächst entsprechend Satz 1 und nach Ablauf von 30 Jahren, gerechnet vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres oder — wenn sich der Bezug der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat — vom 1. Januar des auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgenden Kalenderjahres an, mit jährlich 5 v. H. des Ursprungskapitals dieses Fremddarlehens zu tilgen. Tilgungsbeträge sind nur jährlich einmal am Ende eines Kalenderjahres vom Kapital abzuschreiben.

(6) In dem Zuschuß- und Darlehnsvertrag nach Nr. 6 Abs. 1 ist auch vorzusehen, daß für das Annuitätshilfedarlehen bei schuldhaften Verstößen gegen die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957, die Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides oder die Vereinbarungen im Zuschuß- und Darlehnsvertrag — unbeschadet weitergehender Rechte — Zinsen bis zur Höhe von 8 v. H. des jeweiligen Restkapitals jährlich gefordert werden können.

(7) Hinsichtlich der Kündigung des Annuitätshilfedarlehens gelten die Bestimmungen der Nr. 44 Abs. 1 WFB 1957 sinngemäß.

9. Vorzeitige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehens

Auf die vorzeitige Rückzahlung des Annuitätshilfedarlehens nach planmäßiger Tilgung des Fremddarlehens, für welches die Annuitätshilfen bewilligt worden sind, finden die für die vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen geltenden Bestimmungen der Nrn. 83 bis 87 WFB 1957 Anwendung.

IV. Bewilligungsverfahren

10. Antragstellung

Der Antrag auf Bewilligung von Annuitätshilfen ist unter Verwendung des nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 für den Antrag auf Bewilligung von öffentlichen Mitteln vorgeschriebenen Antragsmusters bei der für den Bauort zuständigen Gemeinde- oder Amtsverwaltung (Nr. 66 Abs. 1 WFB 1957) zu stellen. Wird für das Bauvorhaben kein nachstelliges öffentliches Baudarlehen und auch kein Familienzusatzdarlehen in Anspruch genommen, so ist für den Antrag auf Bewilligung von Annuitätshilfen das anliegende Antragsmuster (Anlage 1 AnhB/AufwBB) zu verwenden.

Anlage 1

11. Bewilligung der Annuitätshilfen

(1) Über den Antrag auf Bewilligung von Annuitätshilfen entscheidet die Bewilligungsbehörde für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (Nr. 68 WFB 1957) im eigenen Namen für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen durch einen Bewilligungsbescheid, für den das nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 vorgeschriebene Muster des Bewilligungsbescheides zu verwenden ist. Wird für das Bauvorhaben kein nachstelliges öffentliches Baudarlehen und auch kein Familienzusatzdarlehen in Anspruch genommen, so ist

Anlage 2

für den Bewilligungsbescheid das anliegende Muster (Anlage 2 AnhB/AufwBB) zu verwenden.

(2) In dem Verfahren zur Bewilligung von Annuitätshilfen finden die Bestimmungen der Nrn. 69 ff. WFB 1957 über das Bewilligungsverfahren im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau sinngemäß Anwendung. Insbesondere kann der Bewilligungsbescheid (Absatz 1) in sinngemäßer Anwendung der Nr. 71 WFB 1957 geändert, ergänzt, aufgehoben oder widerrufen werden. Von der Änderung, der Ergänzung, der Aufhebung oder dem Widerruf des Bewilligungsbescheides ist der Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich Mitteilung zu machen.

(3) Die Ablehnung des Antrages auf Bewilligung von Annuitätshilfen ist dem Antragsteller unter Angabe der Ablehnungsgründe schriftlich mitzuteilen.

12. Auszahlung der Annuitätshilfen

(1) Bewilligte Annuitätshilfen werden nach Abschluß des in Nr. 6 Abs. 1 bezeichneten Zuschuß- und Darlehensvertrages und nach Vorliegen der in Nr. 7 vorgesehenen Verpflichtungserklärung durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf (Nr. 74 WFB 1957) an den Gläubiger des Fremddarlehens, für welches die Annuitätshilfen bewilligt worden sind, ausbezahlt. Die Annuitätshilfen

sind dabei zu den Zeitpunkten an diesen Gläubiger ausbezahlen, die in dem Darlehensvertrag zwischen dem Bauherrn und dem Gläubiger dieses Fremddarlehens für die Verpflichtung zur Entrichtung von Leistungen auf das Fremddarlehen vereinbart worden sind.

(2) Sind die Annuitätshilfen für ein Fremddarlehen der in Nr. 4 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe c) bezeichneten Art bewilligt worden, so ist nur der in den Annuitätshilfen enthaltene Zinsanteil auszuzahlen. Die in den Annuitätshilfen enthaltenen Tilgungsbeträge sind in diesem Falle von der Wohnungsbauförderungsanstalt auf einem Sonderkonto anzusammeln und erst bei der Fälligkeit des Fremddarlehens, für welches die Annuitätshilfen bewilligt worden sind, an den Gläubiger dieses Fremddarlehens auszuzahlen.

V. Schlußbestimmungen**13. Ausnahmegenehmigungen**

Von den zwingenden Bestimmungen dieses RdErl. darf die Bewilligungsbehörde nur mit vorheriger Zustimmung des Ministers für Wiederaufbau abweichen.

14. Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten am 1. Mai 1960 in Kraft.

Anlage 1 AnhB/AufwBB (Antrag)

I. Baugrundstück:
(Ort, Straße, Nr.)

II. Bauherr:
(Name) (Beruf)

.....
(Anschrift)

.....
(Fernruf) (Bankkonto)

III. Betreuer/Beauftragter:
(Name/Firma)

.....
(Fernruf) (Anschrift)

IV. Planverfasser:
(Name, Anschrift, Fernruf)

An, den

.....
(Bewilligungsbehörde)

in

über

.....
(Gemeinde/Amt)

A n t r a g

auf Gewährung von

Annuitätshilfen/Aufwendungsbeihilfen¹⁾

**für Bauvorhaben, die nicht mit öffentlichen Baudarlehen
gefördert werden.**

A.

I. Zur Neuschaffung von Wohnung(en) und/oder einzelnen Wohnraum/Wohnräumen¹⁾
durch

— Neubau — Wiederaufbau — Wiederherstellung — Ausbau — Erweiterung¹⁾

in Familienheim(en) in der Form des Eigenheims / Kaufeigenheims / Vorratseigenheims¹⁾ davon

..... Familienheim(e) mit je einer Einliegerwohnung / zweiten Wohnung¹⁾

in Familienheim(en) in der Form der Eigensiedlung / Trägerkleinsiedlung¹⁾, davon Familienheim(e) mit je einer Einliegerwohnung¹⁾

in Ein- / Zwei- / Mehr-Familienhaus / Familienhäusern¹⁾ mit

..... Eigentums- / Kaufeigentumswohnung(en)¹⁾

..... Miet- / Genossenschaftswohnung(en)¹⁾

auf dem in der Beilage zum Antrag

„Lastenberechnung / Wirtschaftlichkeitsberechnung“¹⁾

unter Abschnitt A Nr. 1 näher bezeichneten Grundstück, in der unter Abschnitt A Nrn. 2 und 3 sowie in der anliegenden Baubeschreibung beschriebenen Art, zu den unter Abschnitt B Ziffer I der Beilage angegebenen Gesamtkosten, der unter Abschnitt B Ziffer II der Beilage aufgeführten Finanzierung und mit der sich aus Abschnitt B Ziffer III der Beilage ergebenden Belastung / Durchschnittsmiete¹⁾ werden hiermit beantragt:

1. Annuitätshilfen nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen — AnhB)“ in der jeweils geltenden Fassung in Höhe von jährlich

..... DM

für das im Finanzierungsplan (Abschnitt B Ziffer II der Beilage) vorgesehene Darlehen der

.....
.....

in Höhe von Deutsche Mark;
 vereinbarter Zinssatz: %
 vereinbarter Tilgungssatz: %
 vereinbarter Auszahlungskurs: %
 Dauer der Laufzeit: Jahre.

2. Aufwendungsbeihilfen nach den „Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen — AufwBB)“ in der jeweils geltenden Fassung in Höhe von jährlich DM
 (Berechnung auf anliegendem Berechnungsbogen)

II. Nur bei der Beantragung von Aufwendungsbeihilfen (Ziffer I Nr. 2):

1. Die Aufwendungsbeihilfe soll zur Verminderung der Aufwendungen / Belastungen aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung für Wohnraum dienen, der
 — für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen bestimmt ist und von diesen bzw. ihnen gleichgestellten Wohnungsuchenden (Nr. 4 WFB 1957) tatsächlich genutzt wird¹⁾ —
 — für sonstige Wohnungsuchende bestimmt ist und zu dessen Finanzierung nur ein nachstelliges öffentliches Baudarlehen von höchstens zwei Drittel des nach den Darlehenssatzbestimmungen möglichen Betrages in Anspruch genommen wird¹⁾. —

Mit ist bekannt, daß die Aufwendungsbeihilfe — soweit sie zur Förderung von Wohnraum für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen und ihnen gleichgestellte Wohnungsuchende bewilligt wird — durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen nur gezahlt wird, wenn und solange die geförderten Wohnungen von Personen dieses Personenkreises genutzt werden.

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

III. Soweit die geförderte(n) Wohnung(en) im Bewilligungsbescheid Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) oder Angehörigen eines bestimmten begrenzten Personenkreises vorbehalten wird / werden¹⁾, verpflichte ich mich, die Benutzungsgenehmigung nur für die Wohnungsuchenden zu beantragen, die mir von der zuständigen Wohnungsbehörde benannt werden, sofern ich nicht gegen den von der Wohnungsbehörde benannten Wohnungsuchenden Einspruch erhebe und der Einspruch als berechtigt anerkannt wird.

IV. Es wird ferner beantragt, die Annahme der im Finanzierungsplan (Abschnitt B Ziffer II der Beilage) vorgesehenen Finanzierungsbeiträge zuzulassen und die damit finanzierte(n) Wohnung(en) als zweckbestimmten Wohnraum im Sinne des § 77 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuerkennen¹⁾.

V. Mit den Bauarbeiten soll voraussichtlich am begonnen werden.

Voraussichtliche Dauer der Bauzeit:

Die bauaufsichtliche Genehmigung ist — beantragt — erteilt —¹⁾ am von

..... Aktenzeichen:
 B.

Mir, dem Bauherrn, ist bekannt, daß die beantragten Annuitätshilfen / Aufwendungsbeihilfen¹⁾ aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt werden, und daß die mit diesen Mitteln geförderten Wohnungen und Wohnräume daher öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des § 5 Abs. 1 II. WoBauG sind, auch wenn zur Finanzierung der Gesamtkosten des Bauvorhabens kein nachstelliges öffentliches Baudarlehen in Anspruch genommen wird. Mir sind die für die Gewährung von öffentlichen Mitteln und die für die Nutzung öffentlich geförderter Wohnungen geltenden Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen, insbesondere

- a) das Zweite Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523) in der Fassung vom 26. September 1957 (BGBl. I S. 1393) und seine Durchführungsverordnungen (Zweite Berechnungsverordnung, Neubaumietenverordnung),
 b) die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB 1957)“ in der ab 1. Mai 1960 geltenden Fassung (MBl. NW. S. 1151/SMBL. NW. 2370 — RdErl. v. 12. 4. 1960 — Anl. 2 —),
 c) die „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen — AnhB)“ v. 31. 3. 1960 (MBl. NW. S. 1102/SMBL. NW. 2370 — RdErl. v. 12. 4. 1960 — Anl. 1 —) sowie
 d) die „Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen — AufwBB)“ in der ab 1. Mai 1960 geltenden Fassung (MBl. NW. S. 1200 SMBL. NW. 2370 — RdErl. v. 12. 4. 1960 — Anl. 4 —)
 bekannt.

Ich verpflichte mich

1. das Bauvorhaben nach Maßgabe der genannten Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen sowie den Bedingungen und Auflagen des auf Grund dieses Antrages erteilten Bewilligungsbescheides durchzuführen, insbesondere die öffentlich geförderte(n) Wohnung(en) entsprechend diesen Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen zu verwalten, vor allem die geförderte(n) Wohnung(en) nur solchen Personen zur Nutzung zu überlassen, die zu dem nach Nr. 3 WFB 1957 begünstigten Personenkreise gehören;

2. im Falle der Vermietung der geförderten Wohnung(en)
 - a) hierfür keine höhere Miete zu erheben, als sie nach § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes preisrechtlich zulässig ist, und
 - b) neben der Miete Umlagen, Vergütungen und Zuschläge nur insoweit zu erheben, wie sie nach den für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltenden Mietpreisvorschriften preisrechtlich zulässig und von der Bewilligungsbehörde zugelassen sind;
3. nach den Vorschriften des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. I S. 449) ein Baubuch zu führen und der Bewilligungsbehörde dieses Buch auf Verlangen jederzeit vorzulegen;
4. der Bewilligungsbehörde auf Verlangen Nachweise über meine Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie über vorhandenes Eigenkapital vorzulegen und zu gestatten, die etwa für erforderlich gehaltenen Auskünfte, insbesondere bei Kreditinstituten und Behörden über meine Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit einzuholen; die Zustimmung zur Auskunftserteilung durch Behörden oder Dritte wird hiermit erteilt.

C.

Ich, der Betreuer, verpflichte mich

1. die genannten Rechtsvorschriften und Verwaltungsbestimmungen sowie die Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides zu beachten;
2. mit dem Bauherrn den vorgeschriebenen Bauherren-Betreuer-Vertrag abzuschließen;
3. die Bewilligungsbehörde über alle zu meiner Kenntnis gelangenden, für die Förderung des Bauvorhabens rechtserheblichen Tatsachen zu unterrichten und im Rahmen der nach dem Bauherren-Betreuer-Vertrag bestehenden Vertretungsbefugnis alle Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, zu denen der Bauherr nach dem Bewilligungsbescheid und dem Darlehnsvertrag verpflichtet ist;
4. der Bewilligungsbehörde und der Wohnungsbauförderungsanstalt jederzeit Auskunft zu erteilen.

D.

Wir, Bauherr — und Betreuer — und Beauftragter —¹⁾, versichern, die in diesem Antrage und den beigelegten Unterlagen enthaltenen Angaben nach bestem Wissen und Gewissen richtig gemacht und keine Tatsachen verschwiegen zu haben, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens und die Beurteilung der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit des Bauherrn von Bedeutung sein könnten.

Ich, der Bauherr, erkläre, daß die Belastung für mich auf die Dauer tragbar ist²⁾.

Zur besonderen Begründung des Antrages wird noch folgendes bemerkt:

E.

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

1. die Bauzeichnung im Maßstabe 1 : 100 (mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde) mit eingezeichneter Möbelstellung nach DIN 18 011, Berechnung der Wohnflächen (ggf. auch der Nutzflächen von Geschäftsräumen) nach DIN 283 — Ausgabe März 1951 — und Berechnung des umbauten Raumes nach Anlage 2 II. BVO — jeweils dreifach (bei betreuten Bauvorhaben: jeweils vierfach) —;
2. die Baubeschreibung nach Muster Anlage 6c WFB 1957 mit Vorprüfungsvermerk der Baugenehmigungsbehörde — dreifach (bei betreuten Bauvorhaben: vierfach) —;
3. der Lageplan (Bebauungsplan) nach den Vorschriften der Bauordnung — einfach —;
4. ggf. eine Bescheinigung über die voraussichtliche Höhe der Hypothekengewinnabgabe im Zeitpunkt des Herabsetzungstichtages nach § 104 LAG — einfach —³⁾;
5. die Vertretungsvollmacht für den Beauftragten/Betreuer — einfach —;
6. Nachweise über die Zusagen für die im Finanzierungsplan ausgewiesenen Finanzierungsmittel und ggf. über das Vorhandensein des im Finanzierungsplan vorgesehenen Eigenkapitals — jeweils einfach —;
7. — jeweils einfach —
 - a) eine Grundbuchblatt-Abschrift nach neuestem Stande, aus der auch die nach dem 20. Juni 1948 im Grundbuch gelöschten Grundpfandrechte ersichtlich sind³⁾;
 - b) eine Abzeichnung der Flurkarte (Katasterhandzeichnung)³⁾;
 - c) ein Auszug aus dem Liegenschaftsbuch³⁾.

8. Sonstige Anlagen, nämlich:

.....
(Unterschrift des Bauherrn)

.....
(Unterschrift des Betreuers oder Beauftragten)

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen.

²⁾ Nur bei Familienheimen.

³⁾ Nur wenn Annuitätshilfen beantragt werden.

**Beilage „Lastenberechnung“ zum Antrag auf Gewährung
von Annuitätshilfen/Aufwendungsbeihilfen**

**Lastenberechnung
für das**

Bauvorhaben in

Bauherr:

Betreuer/Beauftragter:

A.

Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

1. Baugrundstück

Lage des Baugrundstücks (Ort, Straße, Nr.)

Erbbau-/Grundbuch des Amtsgerichts

für **Band** **Blatt**

Gemarkung **Flur** **Parzelle(n) Nr.**

Größe des Baugrundstücks: a) **Überbaute Fläche** qm

b) **dazugehörige nicht überbaute Fläche** qm

insgesamt qm

In b) enthaltene, als Straßenland abzutretende Fläche qm

Das Baugrundstück ist — noch nicht — Eigentum des Bauherrn¹⁾.

Ein Kaufvertrag über das Baugrundstück — wurde — wird — am **abgeschlossen¹⁾.**

Zugunsten des Bauherrn — wurde — wird — am **ein Erbbaurecht an dem Baugrundstück, dessen Eigentümer** **ist, auf die Dauer von** **Jahren bestellt¹⁾.**

2. Gebäude

Das Gebäude wird in **geschossiger Bauweise als Reihen-/Gruppen-/Einzelhaus¹⁾ mit** **% ausgebautem Dachgeschoß errichtet.**

3. Neu zu schaffender und/oder vorhandener Wohn- und Geschäftsraum und Nebengebäude¹⁾

a) **Neu zu schaffender, öffentlich geförderter Wohnraum**

[illegible]

a) Gesamtwohnfläche

b) Neu zu schaffender nicht öffentlich geförderter und/oder vorhandener Wohnraum¹⁾

--	--	--	--	--	--	--	--	--

b) Gesamtwohnfläche

c) Neu zu schaffender und/oder vorhandener Geschäftsraum

[illegible]

c) Gesamtnutzfläche	
---------------------	-------

II. Aufstellung der Finanzierungsmittel

1. Fremdmittel
 - 1.1 Dinglich gesicherte Fremdmittel
[einschl. öffentlicher Baudarlehen¹⁾] in der Reihenfolge der dinglichen Sicherung
 - 1.11 Darlehen d.....
Zinssatz:%; Tilgung:%; Auszahlung:%
 - 1.12 Darlehen d.....
Zinssatz:%; Tilgung:%; Auszahlung:%
 - 1.13 Darlehen d.....
Zinssatz:%; Tilgung:%; Auszahlung:%
 - 1.14 Darlehen d.....
Zinssatz:%; Tilgung:%; Auszahlung:%
 - 1.2 Sonstige Fremdmittel
 - 1.21 Darlehen d.....
Zinssatz:%; Tilgung:%; Auszahlung:%
 - 1.22 Darlehen d.....
Zinssatz:%; Tilgung:%; Auszahlung:%
 2. Nicht rückzahlbare (verlorene) Baukostenzuschüsse (einschl. Einrichtungszuschuß bei Kleinsiedlungen, Zuschuß für Winterbau usw.):
 - a) d.....
 - b) d.....
 3. Eigenleistungen
 - a) Bargeld und Guthaben DM
 - b) Sachleistungen DM
 - c) Selbsthilfe (§ 36 Zweites WoBauG) . . . DM
 - d) Gebäuderestwert und Wert vorhandener Gebäudeteile (abzüglich Belastungen) . . . DM
 - e) Wert des Baugrundstücks (abzüglich Belastungen) DM

II. Finanzierungsmittel

- | | | |
|----------|---|-----------|
| III. 1.1 | Gesamtbetrag der Fremdmittel-Zinsen | |
| | | |
| III. 1.2 | Gesamtbetrag der Tilgung | |

[illegible]

Art der Leistung	monatlich DM	jährlich DM
a) Umlagen		
b) Vergütungen		
c) Zuschläge		
insgesamt:		

Die Umlagen sind Vorauszahlungen auf die umlagefähigen Betriebskosten; Abrechnung erfolgt am Ende eines Bewirtschaftungszeitraumes. Überzahlte Beträge werden erstattet, Nachforderungen bleiben vorbehalten.

Aufgestellt:

....., den

.....
(Unterschrift des Bauherrn)

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

1) Nichtzutreffendes streichen.

**Beilage „Wirtschaftlichkeitsberechnung“ zum Antrag auf
Gewährung von Annuitätshilfen/Aufwendungsbeihilfen**

Wirtschaftlichkeitsberechnung

für das

Bauvorhaben in

Bauherr:

Betreuer/Beauftragter:

A.

Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

1. Baugrundstück

Lage des Baugrundstücks (Ort, Straße, Nr.)

.....

Erbbau-/Grundbuch des Amtsgerichts

für Band Blatt

Gemarkung Flur Parzelle(n) Nr.

Größe des Baugrundstücks: a) Überbaute Fläche qm

b) dazugehörige, nicht überbaute Fläche qm

insgesamt qm

In b) enthaltene, als Straßenland abzutretende Fläche qm

Das Baugrundstück ist — noch nicht — Eigentum des Bauherrn¹⁾.

Ein Kaufvertrag über das Baugrundstück — wurde — wird — am abgeschlossen¹⁾.

Zugunsten des Bauherrn — wurde — wird — am ein Erbbaurecht an dem Baugrundstück, dessen Eigentümer ist, auf die Dauer von Jahren bestellt¹⁾.

2. Gebäude

Art: — Wohngrundstück — gemischt — genutztes Grundstück — Geschäftsgrundstück —¹⁾

Umfang:

Ein-/Zwei-/Mehr-/familien-/haus/häuser¹⁾ ingeschossiger Bauweise mit% ausgebautem Dachgeschoß.

3. Neu zu schaffender und/oder vorhandener Wohn- und Geschäftsraum und Nebengebäude¹⁾

a) Neu zu schaffender, öffentlich geförderter Wohnraum

Zahl der gleichartigen Wohnungen	bestehend aus						Wohnfläche (einschl. Nebenräume)	
	Zim- mern	Kam- mern	Arbeits- oder EBküche	Wohnküche	Abort	einger. Bad	je Einzel- wohnung qm	der Wohnun- gen insgesamt qm
.....								
.....								
.....								
.....								
.....								
.....								
.....								

a) Gesamtwohnfläche

b) Neu zu schaffender nicht öffentlich geförderter und/oder vorhandener Wohnraum¹⁾

.....								
.....								
.....								
.....								
.....								

b) Gesamtwohnfläche

c) Neu zu schaffender und/oder vorhandener Geschäftsraum

Art der Geschäftsräume	Nutzfläche qm
.....	
.....	
.....	

c) Gesamtnutzfläche

d) Auf dem Baugrundstück neu zu schaffende Garagen

..... Wagenplätze in eingebauten Garagen

..... Wagenplätze in nicht eingebauten Garagen

e) Gesamte Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes/der Wirtschaftseinheit (ohne Garagen)

Wohnfläche zu a) qm = % der Gesamtwohnfläche

+ Wohnfläche zu b) qm = % der Gesamtwohnfläche

Gesamtwohnfläche zu a) und b) qm = 100 %

+ Nutzfläche zu c) qm = % der ges. Wohn- u. Nutzfläche

Gesamte Wohn- und Nutzfläche qm

Umbauter Raum (auf besonderem Blatt berechnen)

a) des Wohnteils = cbm = % des umbauten Raumes

b) des Geschäftsraumes = cbm = % des umbauten Raumes

..... cbm = 100 % des umbauten Raumes

f) Angaben über Nebengebäude (z. B. gemeinschaftl. Waschhäuser)

.....

4. Sonstige die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens beeinflussende Angaben (soweit sie nicht in der anliegenden Baubeschreibung besonders aufgeführt worden sind):

.....

B.

Wirtschaftlichkeitsberechnung

I. Aufstellung der Gesamtkosten (nach DIN 276, Ausgabe März 1954)

Aufstellung der Gesamtkosten (nach DIN 276, Ausgabe März 1954)		Aufteilung der Gesamtkosten		Gesamtbetrag
		auf die öffentl. gef. Wohnungen DM	auf die sonstigen WE und den Geschäftsraum DM	
		1	2	3
1.	Kosten des Baugrundstücks:			
1.1	Wert des Baugrundstücks (..... qm × DM)			
1.2	Erwerbskosten (Grundstücksnebenkosten)			
1.3	Erschließungskosten			
2.	Baukosten:			
2.1	Kosten der Gebäude (reine Baukosten)			
2.11	im umbauten Raum erfaßte Bauteile (DIN 277, Abschn. 1.1 bis 1.3) cbm × DM			
2.12	Kosten für besonders zu veranschlagende Bauausführungen und Bauteile (DIN 277, Abschn. 1—4)			
2.13	Wert der vorhandenen und wiederverwendeten Gebäudereste oder Gebäudeteile DM abzüglich der Hypothekengewinnabgabe DM			
2.2	Kosten der Außenanlagen			
2.3	Baunebenkosten:			
2.31	Architekten- und Ingenieurleistungen			
2.32	Kosten der Verwaltungsleistungen			
2.33	Kosten der Behördenleistungen			
2.341	Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel			
2.342	Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel			
2.35	Sonstige Baunebenkosten			
2.4	Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen			
2.5	Kosten der Geräte und der sonstigen Wirtschaftsausstattung			
I. Gesamtkosten				

Hiervon entfallen — gemäß anliegender Teilberechnung der laufenden Aufwendungen — auf den öffentlich geförderten Wohnraum der

- a) für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen bestimmt ist und mit Aufwendungsbeihilfen gefördert wird
- b) für sonstige Wohnungsuchende bestimmt ist und mit Aufwendungsbeihilfen gefördert wird
- c) für sonstige Wohnungsuchende bestimmt ist und ohne Aufwendungsbeihilfen gefördert wird

Teil-Aufwendungen DM	abzüglich Aufwendungsbeihilfen DM	bleiben Teil-Aufwendungen DM
= DM/qm		
= DM/qm		
	./.	
= DM/qm		

Durchschnittsmiete:

- a) für Wohnraum, der für Personen mit geringem Einkommen bestimmt ist und mit Aufwendungsbeihilfen gefördert wird:
..... DM : 12 : qm = DM/qm Wohnfläche monatlich
- b) für Wohnraum, der für sonstige Personen bestimmt ist und mit Aufwendungsbeihilfen gefördert wird:
..... DM : 12 : qm = DM/qm Wohnfläche monatlich
- c) für Wohnraum, der für sonstige Personen bestimmt ist und ohne Aufwendungsbeihilfen gefördert wird:
..... DM : 12 : qm = DM/qm Wohnfläche monatlich

C.

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

Es wird ferner beantragt, nach Maßgabe der für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geltenden Mietpreisvorschriften die Erhebung von Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen zu den auf der Grundlage der obigen Durchschnittsmiete ermittelten Einzelmieten in folgender Höhe und für folgende Leistungen zuzulassen:

Art der Leistung	Zahl der WE	je Wohnung		insgesamt	
		monatlich DM	jährlich DM	monatlich DM	jährlich DM
a) Umlagen					
b) Vergütungen					
c) Zuschläge					
insgesamt:					

Die Umlagen sind Vorauszahlungen auf die umlagefähigen Betriebskosten; Abrechnung erfolgt am Ende eines Bewirtschaftungszeitraumes. Überzahlte Beträge werden erstattet, Nachforderungen bleiben vorbehalten.

Aufgestellt:

....., den

(Unterschrift des Bauherrn)

(Unterschrift des Betreuers/Beauftragten)

1) Nichtzutreffendes streichen.

Anlage 2 AnhB/AufwBB

....., den

(Bewilligungsbehörde)

An

in

Bewilligungsbescheid Nr.

(Bauaufsichtliche Vorprüfung vom

evtl. Bauschein-Nr. Az.)

Betr.: Bauvorhaben in
(Ort, Straße, Nr.)Betreuer/Beauftragter:
(Name) (Anschrift) (Fernruf)

Bezug: Ihr Antrag vom

A.

Für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen werden Ihnen hiermit nach Maßgabe Ihres vorbezeichneten Antrages nebst den mit diesem Antrag eingereichten Unterlagen zur Schaffung von Wohnung(en) — und einzelnen Wohnraum —¹⁾ durch — Neubau — Wiederaufbau — Wiederherstellung — Ausbau — Erweiterung —¹⁾

in Familienheim(en) in der Form des Eigenheims/Kaufeigenheims/Vorratseigenheims¹⁾ davon Familienheim(e) mit je einer Einliegerwohnung/zweiten Wohnung¹⁾

in Familienheim(en) in der Form der Eigensiedlung/Trägerkleinsiedlung¹⁾ davon Familienheim(e) mit je einer Einliegerwohnung¹⁾

in Ein-/Zwei-/Mehr-Familienhaus/Familienhäusern¹⁾ mit
..... Eigentums-/Kaufeigentumswohnung(en)¹⁾
..... Miet-/Genossenschaftswohnung(en)¹⁾

auf dem oben bezeichneten, im Erbbau-/Grundbuch¹⁾ des Amtsgerichts für

Band Blatt Gemarkung Flur Parzelle(n) Nr.
eingetragenen — Grundstück — Erbbaurecht¹⁾ bewilligt:

	Verbuchung	
	Betrag	Position
1. Annuitätshilfen in Höhe von jährlich DM		
(i. W. Deutsche Mark)		
für das im Finanzierungsplan (Abschn. B Ziff. II) unter Nr. vorgesehene		
Hypothekendarlehen der		
2. Aufwendungsbeihilfen in Höhe von jährlich DM		
(i. W. Deutsche Mark)		

B.

1. Die Annuitätshilfen (Teil A Nr. 1) werden nach Maßgabe der „Bestimmungen über die Gewährung von Annuitätshilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Annuitätshilfebestimmungen — AnhB)“ vom 12. April 1960 (MBl. NW. S. 1102 zu Bedingungen gewährt, die sich im einzelnen aus dem Zuschuß- und Darlehnsvertrag ergeben, der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abzuschließen ist.

2. Die Aufwendungsbeihilfen (Teil A Nr. 2) werden nach Maßgabe der „Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen — AufwBB)“ in der ab 1. Mai 1960 geltenden Fassung (MBI. NW. S. 1200 zu Bedingungen gewährt, die sich im einzelnen aus dem Zuschußvertrag ergeben, der mit der Wohnungsbauförderungsanstalt abzuschließen ist.
3. Die bewilligten öffentlichen Mittel werden durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf, Haroldstraße 3, ausgezahlt, wenn die in den jeweils geltenden Förderungsbestimmungen vorgesehenen Voraussetzungen für die Auszahlung erfüllt sind.

C.

1. Der Bewilligung der öffentlichen Mittel liegen die Angaben in Ihrem eingangs genannten Antrage und in den diesem Antrage beigelegten Unterlagen zugrunde. Antrag, Bauzeichnungen und Baubeschreibung sowie beigelegte Berechnungsunterlagen sind mit meinem Prüfungsvermerk versehen und werden anliegend in je einem Stück zurückgesandt. Sie bilden einen Bestandteil dieses Bewilligungsbescheides. Insbesondere von den technischen Antragsunterlagen und dem Finanzierungsplan darf daher ohne meine vorherige Zustimmung nicht abgewichen werden.
2. — Nur bei Bauvorhaben, für die eine Lastenberechnung aufzustellen ist —
 - a) Nach der dem Antrage beigelegten, von mir unter dem Vorbehalt anerkannten Lastenberechnung, daß sich aus der nach Durchführung des Bauvorhabens in der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung enthaltenen endgültigen Lastenberechnung keine von der dem Antrage beigelegten Lastenberechnung abweichende Kostenansätze ergeben, beträgt die Belastung für die geförderte(n) Wohnung(en) DM je qm Wohnfläche im Monat.
 - b) Gegen den Ansatz einer Jahresmiete/eines Mietwertes von DM jährlich (= DM je qm Wohnfläche im Monat) für die Einlieger-/zweite Wohnung¹⁾ in Ihrer Lastenberechnung habe ich keine Bedenken.
 - c) Im Falle der Vermietung der öffentlich geförderten Wohnung, für die die Belastung ermittelt worden ist, darf hierfür keine höhere Miete oder Nutzungsentschädigung vereinbart werden, als sie der Miete für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen (§ 72 Abs. 4 II. WoBauG) entspricht.
3. — Nur bei Bauvorhaben, für die eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist —
 - a) Nach der dem Antrage beigelegten, von mir unter dem Vorbehalt anerkannten Wirtschaftlichkeitsberechnung, daß sich aus der nach Durchführung des Bauvorhabens in der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung enthaltenen endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung keine von der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsberechnung abweichende Kostenansätze ergeben — und den beigelegten, von mir anerkannten Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen¹⁾ — beträgt die Durchschnittsmiete
 - aa) für die Wohnungen, die Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) vorbehalten sind,

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

..... DM je qm Wohnfläche im Monat.
 - b) Diese Durchschnittsmiete(n) wird/werden hiermit unter dem Vorbehalt von mir genehmigt, daß die in der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung enthaltene endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung, für deren Aufstellung die zu diesem Zeitpunkt geltende Berechnungsverordnung anzuwenden ist, keine Änderung der Kapital- und Bewirtschaftungskosten gegenüber den Ansätzen in der dem Antrage beigelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung aufweist.
 - c) Sie haben nach § 72 Abs. 2 Satz 3 II. WoBauG die Miete für die einzelnen Wohnungen (Einzelmiete) auf der Grundlage dieser Durchschnittsmiete unter angemessener Berücksichtigung ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen. Der Durchschnitt der Einzelmieten muß der Durchschnittsmiete entsprechen. Auf Verlangen eines Mieters haben Sie diesem Einsicht in die Unterlagen über die Berechnung der Einzelmieten zu gewähren. Bei der Berechnung der Einzelmieten ist die Vorschrift des § 5 der Neubaumietenverordnung zu beachten¹⁾.
 - d) Da die Durchschnittsmiete hiermit nur unter einem Vorbehalt genehmigt worden ist und sich daher später ändern, d. h. verringern oder erhöhen kann, wird Ihnen empfohlen, sich in den abzuschließenden Mietverträgen/Nutzungsverträgen die Neuregelung der Einzelmiete auf der Grundlage der endgültigen Durchschnittsmiete mit Wirkung vom Tage des Beginns des Mietverhältnisses an ausdrücklich vorzubehalten.
 - e) Die Höhe der Einzelmieten ist dem Wohnungsamt unverzüglich mitzuteilen.
4. Entsprechend Ihrem Antrage lasse ich ferner die Erhebung von Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen neben der Einzelmiete für folgende Leistungen und in folgender Höhe zu:

Art der Leistung	Zahl der WE	je Wohnung		insgesamt	
		monatlich DM	jährlich DM	monatlich DM	jährlich DM
a) Umlagen					
b) Vergütungen					
c) Zuschläge					
insgesamt:					

Die Umlagen sind Vorauszahlungen auf die umlagefähigen Betriebskosten; Abrechnung erfolgt am Ende eines Bewirtschaftungszeitraumes. Überzahlte Beträge werden erstattet. Nachforderungen bleiben vorbehalten.

D.

1. Die geförderte(n) Wohnung(en) ist/sind wie folgt zu nutzen (alle Wohnungen aufzuführen):

Wohnung		Zahl der Wohn- und Schlafräume einschließlich Küche					Wohnfläche qm	Vorbehalten für den Personenkreis der *)
lfd. Nr.	Lage im Gebäude	Zimmer	Kammern	Arbeits- Eßküche	Wohnküche	Bad		

*) Abkürzungen

GE	=	Wohnungsuchender mit geringem Einkommen
SB	=	Schwerbeschädigter
WKO	=	Witwe eines Kriegsopfers
EVK	=	Ehefrau eines Verschollenen oder Kriegsgefangenen
EV	=	Evakuierter
SBZ	=	Sowjetzonenzuwanderer
V	=	Verfolgter
NU	=	Notunterkunftsbewohner
AU	=	Äußerer Umsiedler
IU	=	Innerer Umsiedler
HF	=	Härtefondsberechtigter
SKB	=	Schwerkriegsbeschädigter
WAO	=	Witwe eines Arbeitsopfers
KGF	=	ehemaliger Kriegsgefangener
KS	=	Kriegssachgeschädigter
FL	=	Vertriebener
K	=	Kinderreicher
R	=	Rentner
LA	=	Lastenausgleichsberechtigter mit Anerkennungsbescheid nach § 347 LAG
B	=	Bauherrnwohnung

Bei Zweckbindung einer Wohnung für mehrere bestimmte begrenzte Personenkreise sind alle Bindungen anzugeben (z. B. LA/FL = lastenausgleichsberechtigter Vertriebener)

2. Die Annahme des Finanzierungsbeitrages (Mietvorauszahlung oder Mieterdarlehen, nicht aber auch eines verlorenen Zuschusses) eines Wohnungsuchenden für die geförderte(n) Wohnung(en) wird hiermit — ausgeschlossen —¹⁾ für folgende Wohnung(en) und in folgender Höhe gestattet:

(Nur bei Kaufeigentumswohnungen für noch nicht feststehende Bewerber:)¹⁾

Sie sind verpflichtet, die geförderten Kaufeigentumswohnungen baldmöglichst unter Verwendung der vom Minister für Wiederaufbau vorgeschriebenen Musterverträge geeigneten Bewerbern, bei denen die Voraussetzungen des § 25 II. WoBauG gegeben sind, und die zum Personenkreis gehören, für den die geförderten Wohnungen vorbehalten sind, unter Berücksichtigung der §§ 56, 61 II. WoBauG als Eigentumswohnung zu übertragen.

6. (Nur bei Kaufeigentumswohnungen)¹⁾:

Für Ihre Pflichten sind die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (vgl. Nr. 60 WFB 1957) maßgebend. Darüber hinaus gilt folgendes:

- a) Auch nach der Übertragung der Kaufeigentumswohnung auf einen geeigneten Bewerber bleiben Sie weiterhin verpflichtet:
 - aa) die Einhaltung der mit den Bewerbern geschlossenen Verträge durch diese zu überwachen und die sich aus diesen Verträgen ergebenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen;
 - bb) sofern die Wohnungsbauförderungsanstalt (Teil B Nr. 3) dies von Ihnen verlangt, an sie Zins- und Tilgungsbeiträge sowie Verwaltungskostenbeiträge und — auf Wunsch und nach näherer Vereinbarung mit anderen Geldgebern von Finanzierungsmitteln für die geförderten Wohnungen — die laufenden Leistungen für sonstige Darlehen einzuziehen und die eingezogenen Beträge an die Wohnungsbauförderungsanstalt bzw. an die anderen Geldgeber abzuführen;
 - cc) Auskünfte im Sinne des § 9 Abs. 2 des Darlehnsvertrages auch weiterhin zu erteilen;
- b) Kaufeigentumswohnungen, die durch Rücktritt des Bewerbers oder Ausübung eines Kündigungs-, Ankaufs- oder Heimfallrechts an Sie zurückfallen, sind nach Maßgabe der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 und der Auflagen dieses Bewilligungsbescheides an einen neuen geeigneten Bewerber zu übertragen.

7. (Nur bei Mietwohnungen in der Form der Ein- oder Zweifamilienhäuser von Organen der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen und Bauherren, die den Wohnungsbau gewerbsmäßig betreiben)¹⁾:

Sie sind verpflichtet, die geförderten Ein-/Zwei-/familienhäuser¹⁾ geeigneten Bewerbern i. S. des § 55 II. WoBauG, die auch zu dem Personenkreis gehören, für den die geförderten Wohnungen vorbehalten sind, zu angemessenen Bedingungen als Eigenheim zu übertragen.

8. (Nur bei Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern von Organen der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen und Bauherren, die den Wohnungsbau gewerbsmäßig betreiben)¹⁾:

Sie sind verpflichtet, die geförderten Wohnungen lfd. Nr. geeigneten Bewerbern im Sinne des § 55 II. WoBauG, die auch zu dem Personenkreis gehören, für den die geförderten Wohnungen vorbehalten sind, zu angemessenen Bedingungen als Eigentumswohnungen zu übertragen.

E.

1. Vor Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden.
2. Vorausgesetzt, daß die bauaufsichtliche Genehmigung durch Bauschein erteilt worden ist, und daß alle zur Finanzierung des Bauvorhabens vorgesehenen, dinglich zu sichernden Finanzierungsmittel in der vereinbarten grundbuchlichen Rangfolge in das Grundbuch eingetragen worden sind, ist mit den Bauarbeiten spätestens am zu beginnen.
3. Das Bauvorhaben ist spätestens bis zum fertigzustellen. Ist die Fertigstellung des Bauvorhabens zu diesem Termin aus einem Grunde unmöglich, der von Ihnen nicht zu vertreten ist, so haben Sie unverzüglich eine Verlängerung des Fertigstellungstermins zu beantragen. Der Antrag auf Verlängerung des Fertigstellungstermins ist unter Angabe der Gründe für die Verzögerung spätestens einen Monat vor Ablauf der in Satz 1 festgesetzten Frist einzureichen.
4. Dieser Bewilligungsbescheid kann widerrufen werden, wenn Sie
 - a) der Bewilligungsbehörde oder — bei Neubauvorhaben — der vorprüfenden Stelle vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht haben, die im Zusammenhang mit der Förderung des Bauvorhabens von Bedeutung sind;
 - b) Auflagen und Bedingungen dieses Bewilligungsbescheides nicht erfüllen, insbesondere wenn
 - aa) mit den Bauarbeiten nicht innerhalb der in Nr. 2 festgesetzten Frist auf der Baustelle begonnen ist,
 - bb) von den der Bewilligung zugrunde liegenden Bauzeichnungen und der Baubeschreibung ohne meine Zustimmung wesentlich abgewichen wird,
 - cc) erhebliche Verstöße gegen Ihre Pflicht zur Anwendung der Wohnungsbaunormen festgestellt werden,
 - dd) das Baubuch — in den Fällen der Nr. 19 Abs. 3 Satz 2 WFB 1957 die dort angeführten Unterlagen — nicht ordnungsgemäß geführt oder die Vorlage des Baubuchs — in den Fällen der Nr. 19 Abs. 3 Satz 2 WFB 1957 die Einsichtnahme in die dort angeführten Unterlagen — verweigert wird,
 - ee) unzulässige Finanzierungsbeiträge erhoben werden, oder wenn
 - ff) preisrechtlich unzulässige Mieten vereinbart werden.
5. Ich weise ferner darauf hin, daß sich der Minister für Wiederaufbau ausdrücklich die Befugnis vorbehalten hat, die Durchführung des Bauvorhabens nachzuprüfen und — soweit erforderlich — auch von sich aus einzuschreiten, namentlich anzuordnen, daß erforderlichenfalls dieser Bewilligungsbescheid widerrufen wird.

Mit der Annahme dieses Bewilligungsbescheides, der Annahme der bewilligten öffentlichen Mittel und der Vollziehung des Zuschußvertrages bzw. des Zuschuß- und Darlehnsvertrages erkennen Sie Ihre Verpflichtung zur sofortigen Rückzahlung der Ihnen mit diesem Bewilligungsbescheid bewilligten öffentlichen Mittel für den Fall und insoweit an, wie auf Anordnung des Ministers für Wiederaufbau dieser Bewilligungsbescheid widerrufen wird.

6. Es gelten weiter folgende besonderen Bedingungen und Auflagen:

.....

.....

.....

.....

.....

7. Besondere Bemerkungen:

.....

.....

.....

.....

Im Auftrage

(DS)

.....
(Unterschrift)

Es erhalten:

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

1) Nichtzutreffendes streichen.

2) Nur in den Fällen des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zur Neuregelung der Wohnungsbauförderung vom 2. April 1957 (GV. NW. S. 80).

Anlage 2 zum RdErl. v. 12. 4. 1960
 — III A 1 — 4.02 — Tgb.Nr. 200/60 —

Bestimmungen
über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues
im Lande Nordrhein-Westfalen
(Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957—WFB 1957)
in der ab 1. Mai 1960 geltenden Fassung*)

Zum Vollzuge des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) v. 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523) i. d. F. des **Änderungsgesetzes** v. 26. September 1957 (BGBl. I S. 1393 und zum Vollzuge des Gesetzes zur Neuordnung der Wohnungsbauförderung v. 2. April 1957 (GV. NW. S. 80) wird folgendes bestimmt:

Inhaltsübersicht

A.

Allgemeine Grundsätze

- I. Gegenstand der Förderung
 1. Förderungsfähiger Wohnraum
 2. Nicht förderungsfähiger Wohnraum
- II. Begünstigter Personenkreis
 3. Der begünstigte Personenkreis
 4. Wohnungsuchende mit geringem Einkommen
- III. Förderungsrang der Bauvorhaben
 5. Vorrang von Wiederaufbau und Wiederherstellung
 6. Förderungsrang der Neubauvorhaben
 7. Rangfolge bei besonderer Zweckbindung der Mittel
 8. Berücksichtigung der Rangfolge des Lastenausgleichsgesetzes
 9. Berücksichtigung der wirtschaftlichsten Bauvorhaben
 10. Gleichstellung aller Gruppen von Bauherren in den einzelnen Förderungsrängen
 11. Berücksichtigung besonderer Personengruppen
- IV. Zulässige Wohnungsgröße
 12. Wohnflächengrenzen
 13. Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenzen
 14. Verhältnis von Wohnfläche und Raumzahl
 15. Angemessene Wohnfläche
- V. Miete und Belastung
 16. Zulässige Miete und Belastung
 17. Ermittlung der Durchschnittsmiete oder Belastung
 18. Umlagen, Vergütungen und Zuschläge neben der Einzelmiete
- VI. Bauherren und Betreuer
 19. Anforderungen an Bauherren
 20. Anforderungen an Betreuer und Beauftragte
 21. Prüfung der Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit
- VII. Baulandbeschaffung
 22. Baulandbeschaffung
- VIII. Technische Förderungsvoraussetzungen
 23. Städtebauliche Voraussetzungen
 24. Erschließung
 25. Planung
 26. Ausstattung der Wohnungen

*) Textteile, deren Fassung von den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) in der ab 1. April 1958 geltenden Fassung abweicht, sind durch Fettdruck besonders kenntlich gemacht.

27. Baukostensenkung, Normung und Rationalisierung
28. Bauaufsichtliche Forderungen
29. Ausschreibung und Vergabe
30. Bauausführung und Baukontrolle

B.

Finanzierung

- I. Allgemeine Grundsätze
 31. Allgemeine Grundsätze
- II. Eigenleistung
 32. Höhe der angemessenen Eigenleistung
 33. Begriff der Eigenleistung
 34. Ersatz der Eigenleistung (unechte Eigenleistung)
- III. Fremdmittel
 35. Art der Fremdmittel
 36. Umgestellte Rechte Dritter
- IV. Finanzierungsbeiträge
 37. Zulässigkeit von Finanzierungsbeiträgen
 38. Rückforderung unzulässiger Finanzierungsbeiträge
- V. Öffentliche Baudarlehen
 39. Höhe des der nachstelligen Finanzierung dienenden **öffentlichen Baudarlehens**
 40. Familienzusatzdarlehen
 41. Zinssatz des **öffentlichen Baudarlehens**
 42. Verwaltungskostenbeitrag für das **öffentliche Baudarlehen**
 43. Tilgung des **öffentlichen Baudarlehens**
 44. Kündigung des **öffentlichen Baudarlehens**
- VI. Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital (Eigenkapitalbeihilfen)
 45. Begünstigte
 46. Voraussetzungen für die Gewährung von Eigenkapitalbeihilfen
 47. Verwendungszweck der Eigenkapitalbeihilfen
 48. Zuteilungsvorbehalt der geförderten Wohnungen
 49. Art der Eigenkapitalbeihilfen
 50. Höhe der Eigenkapitalbeihilfen
 51. Kündigung

C.

Sonderbestimmungen

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

IV. Sonderbestimmungen für den Ausbau und die Erweiterung bestehender Gebäude

65. Schaffung von Wohnraum durch Ausbau und Erweiterung

D.

Bewilligungsverfahren

I. Antragstellung und Vorprüfung der Anträge

- 66. Antragstellung
- 67. Vorprüfung der Anträge

II. Bewilligung

- 68. Bewilligungsbehörden
- 69. Aufgaben der Bewilligungsbehörden
- 70. Auflagen im Bewilligungsbescheid
- 71. Aufhebung und Widerruf des Bewilligungsbescheides
- 72. Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde
- 73. Aktenführung

III. Auszahlung und Verwaltung öffentlicher Mittel

- 74. Darlehnsverwaltende Stelle
- 75. Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt als darlehnsverwaltende Stelle
- 76. Sicherung der öffentlichen Mittel
- 77. Auszahlung der öffentlichen Mittel
- 78. Auszahlung vor dinglicher Sicherung
- 79. Feuerversicherung

IV. Schlußabrechnung, endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung, Vordrucke

- 80. Schlußabrechnung
- 81. Änderung der Gesamtkosten oder der Finanzierungsmittel
- 82. Vordrucke

E.

Vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen

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

F.

Übergangs- und Schlußbestimmungen

- 88. Ausnahmegenehmigung
- 89. Anwendung dieser Bestimmungen
- 90. Anwendung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung

Vorbemerkung:

„Öffentliche Mittel“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen sind Wohnungsbaumittel, die im Haushalt des Landes Nordrhein-Westfalen und im Wirtschaftsplan der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen zur Förderung des Wohnungs- und Kleinsiedlungswesens ausgewiesen und zur Förderung des Baues von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes (öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau) bestimmt sind. „Öffentliche Baudarlehen“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen sind die aus diesen öffentlichen Mitteln von den Bewilligungsbehörden bewilligten und von der Wohnungsbauförderungsanstalt gewährten, zur Deckung der Gesamtkosten von Wohnraum bestimmten Darlehen.

A.

Allgemeine Grundsätze

I. Gegenstand der Förderung

1. Förderungsfähiger Wohnraum

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

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

Dabei gelten die nachfolgenden Bestimmungen für die Förderung von Wohnheimen nur nach Maßgabe der Nr. 64. Für die Förderung des Wohnteiles einer neu zu schaffenden ländlichen Siedlung (§ 2 Abs. 2 Buchstabe e II. WoBauG) gelten die „Richtlinien des Landessiedlungsamtes Nordrhein-Westfalen für die Finanzierung der ländlichen Siedlung im Lande Nordrhein-Westfalen“ v. 1. 6. 1956 (MBL. NW. S. 1325) mit den Änderungen, die sich aus dem RdErl. d. Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten v. 2. 7. 1959 (MBL. NW. S. 1695) ergeben. Bewilligungsstellen sind insoweit die Landesämter für Flurbereinigung und Siedlung. Die in Nr. 68 genannten Bewilligungsbehörden sind lediglich für die Förderung von Wohnteilen bereits bestehender ländlicher Siedlungen zuständig.

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

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

2. Nicht förderungsfähiger Wohnraum

(1) Wohnraum, der

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

(2) Auch wenn alle sonstigen Voraussetzungen für die Förderung eines Bauvorhabens vorliegen, soll es in der Regel nicht gefördert werden, wenn mit der Durchführung der Bauarbeiten schon vor der Bewilligung der öffentlichen Mittel begonnen worden ist. Ausnahmen von Satz 1 sind dann zulässig, wenn die Bewilligungsbehörde (Nr. 68) oder — in den Fällen der Nr. 67 — die vorprüfende Stelle in den vorzeitigen Baubeginn schriftlich eingewilligt oder den vorzeitigen Baubeginn bis zur Bezugsfertigstellung des Bauvorhabens ausdrücklich schriftlich genehmigt hat. Die Zustimmung (Einwilligung, Genehmigung) zum vor-

zeitigen Baubeginn darf jedoch nur erteilt werden, wenn mit der Bewilligung der beantragten öffentlichen Mittel innerhalb von sechs Monaten, insbesondere aus einem bereits zugeteilten Bewilligungsrahmen, sicher gerechnet werden kann, und wenn die Vor- oder Zwischenfinanzierung der Gesamtkosten des Bauvorhabens gesichert ist. In dem Bescheid über die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn ist der Bauherr ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß ihm diese Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten öffentlichen Mittel gibt.

(3) Bereits bezugsfertig gewordene Bauvorhaben dürfen — außer in den Fällen des Absatzes 2 — nicht gefördert werden.

II. Begünstigter Personenkreis

3. Der begünstigte Personenkreis

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

Soweit es sich bei den Angehörigen um schwerbeschädigte Angehörige handelt, erhöht sich die in der vorstehenden Tabelle angegebene Grenze für jeden schwerbeschädigten Angehörigen um 1 200 Deutsche Mark. Der Angehörige (§ 8 II. WoBauG) muß zur Familie des Wohnungssuchenden gehören und von ihm unterhalten werden (§ 25 II. WoBauG).

(2) Für die Berechnung des Jahreseinkommens sind die Bestimmungen des RdErl. v. 8. 9. 1959 betr. Anwendung der Wohnraumzuteilungsbestimmungen (WZB) v. 25. 11. 1957 (MBI. NW. S. 2925/SMBI. NW. 238); hier: Nr. 5 — Feststellung der Zugehörigkeit zu einem begünstigten Personenkreis (MBI. NW. S. 2399) anzuwenden.

(3) Für die Feststellung der Zugehörigkeit zum begünstigten Personenkreis ist in der Regel maßgeblich:

- das Jahreseinkommen des Kalenderjahres, das der Stellung des Antrages auf Bewilligung der öffentlichen Mittel vorangegangen ist, sofern der zukünftige Wohnungsinhaber bei der Antragstellung schon feststeht;
- das Jahreseinkommen des Kalenderjahres, das dem Abschluß eines auf Übertragung des Eigentums (Erbbaurechts) gerichteten Vertrages oder Vorvertrages vorangegangen ist, sofern der Bewerber für ein Kaufeigenheim, eine Trägerkleinsiedlung oder eine Kaufeigentumswohnung bei der Antragstellung noch nicht feststand;
- das Jahreseinkommen des Kalenderjahres, das der Erteilung der Benutzungsgenehmigung (Zuweisung) durch die Wohnungsbehörde vorangegangen ist, sofern es sich um Miet- oder Genossenschaftswohnungen

(einschließlich der zweiten Wohnungen oder der Einliegerwohnungen in Familienheimen) handelt, und die Voraussetzungen des Buchstaben a) nicht vorliegen.

Die Bewilligungsbehörde kann das Jahreseinkommen des der Bewilligung der öffentlichen Mittel vorangegangenen Kalenderjahres zugrunde legen, wenn der Zeitpunkt der Antragstellung auf Bewilligung der öffentlichen Mittel und der Zeitpunkt ihrer Bewilligung nicht in das gleiche Kalenderjahr fallen und sich das Jahreseinkommen seit der Antragstellung erheblich erhöht hat. Sie kann ferner einmalige besondere Umstände berücksichtigen, die in dem nach den Sätzen 1 und 2 maßgeblichen Kalenderjahr zu einem ungewöhnlich hohen oder zu einem ungewöhnlich niedrigen Jahreseinkommen geführt haben.

(4) Bauherren, deren Jahreseinkommen die in Absatz 1 genannten Grenzen übersteigt, gehören — sofern sie mindestens vier öffentlich geförderte Mietwohnungen schaffen — hinsichtlich einer dieser Wohnungen zum begünstigten Personenkreis (§ 80 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG). Der Anspruch auf Zuteilung einer Wohnung kann vom Bauherrn nicht an Dritte abgetreten werden.

(5) Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen die in Absatz 1 genannten Grenzen um nicht mehr als 5 vom Hundert übersteigt, dürfen zum begünstigten Personenkreis gerechnet werden. Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen die in Absatz 1 genannten Grenzen um mehr als 5 vom Hundert übersteigt, dürfen in Ausnahmefällen dann zum begünstigten Personenkreis gerechnet werden, wenn sie

- trotz ihres höheren Jahreseinkommens unter Berücksichtigung des Jahreseinkommens der zur Familie des Wohnungssuchenden rechnenden Angehörigen (Familieneinkommen) nach ihren gesamten wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen die Miete für eine steuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnung (§§ 85 und 87 II. WoBauG) nicht aufbringen können, oder wenn sie
- eine der Wohnraumbewirtschaftung unterliegende Wohnung freimachen, die nach Art, Größe und Mietpreis zur angemessenen Unterbringung eines nach Absatz 1 begünstigten Wohnungssuchenden geeignet ist (Austauschwohnung) und diesen nach einer Verpflichtungserklärung des über die Austauschwohnung Verfügungsberechtigten auch zur Verfügung gestellt wird; die von dem Wohnungssuchenden freigemachte Austauschwohnung muß nach ihrer Größe der von ihm beanspruchten öffentlich geförderten Wohnung im wesentlichen entsprechen.

(6) Für die Zuteilung öffentlich geförderter Wohnungen gelten die „Bestimmungen über die Zuteilung von öffentlich geförderten Wohnungen im Lande Nordrhein-Westfalen — Wohnraumzuteilungsbestimmungen (WZB)“ v. 25. 11. 1957 (MBI. NW. S. 2925/SMBI. NW. 238).

4. Wohnungssuchende mit geringem Einkommen

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

- Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen zusammen mit dem Jahreseinkommen ihrer zur Familie rechnenden Angehörigen (Familieneinkommen) den Betrag von 3600 Deutsche Mark bei zwei Familienmitgliedern, zusätzlich 1200 Deutsche Mark für jeden weiteren zur Familie rechnenden Angehörigen (§ 8 II. WoBauG) nicht übersteigt;
 - alleinstehende Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen 2400 Deutsche Mark nicht übersteigt.
- (2) Den Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen stehen nach § 27 Abs. 2 II. WoBauG gleich
- Familien mit drei oder mehr Kindern, für die nach den einkommensteuerlichen Vorschriften Kinderfreibeträge (früher Kinderermäßigung) gewährt werden,
 - Schwerkriegsbeschädigte (§ 29 Abs. 2 des Bundesversorgungsgesetzes) und
 - Kriegerwitwen mit zwei oder mehr Kindern,
- wenn das Jahreseinkommen des Wohnungssuchenden (nicht das Familieneinkommen) die in Nr. 3 Abs. 1 genannten Grenzen nicht (auch nicht um Bagatelbeträge) übersteigt. Zugunsten dieser Personenkreise finden alle

zugunsten der Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen geltenden Bestimmungen Anwendung. Für die Feststellung, ob ein Wohnungsuchender zu dem in Satz 1 Buchst. a) genannten Personenkreis gehört, sind die Verhältnisse in dem Zeitpunkt maßgebend, in welchem der Antrag auf Bewilligung der öffentlichen Mittel gestellt wird. Ändern sich die Verhältnisse nach diesem Zeitpunkt zugunsten des Wohnungsuchenden, so sind die veränderten Verhältnisse bis zur Bewilligung der öffentlichen Mittel zu berücksichtigen. Ändern sich die Verhältnisse des Wohnungsuchenden nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel, so können die veränderten Verhältnisse zur Vermeidung einer unbilligen Härte noch bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung berücksichtigt werden.

(3) Den Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen sind ferner Schwerbeschädigte mit einem Jahreseinkommen innerhalb den in Nr. 3 Abs. 1 bezeichneten Grenzen und die Wohnungsuchenden gleichgestellt, deren Familien-einkommen die in vorstehendem Absatz 1 genannten Grenzen um nicht mehr als 1200 Deutsche Mark jährlich übersteigt. Zugunsten dieser Personengruppen finden die zugunsten der Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen geltenden Bestimmungen, mit Ausnahme der sich auf den Förderungsrang von Neubauvorhaben beziehenden Bestimmungen in Nr. 6 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe a) und Satz 2 letzter Halbsatz, Anwendung.

III. Förderungsrang der Bauvorhaben

5. Vorrang von Wiederaufbau und Wiederherstellung

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

6. Förderungsrang der Neubauvorhaben

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

Rangstufe 1 besitzen Familienheime

- a) die für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4 Absätze 1 und 2) bestimmt sind, oder
- b) durch deren Bezug laut Bescheinigung der Wohnungsbehörde eine nach § 17a des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vorbehaltene Wohnung oder eine sonstige geeignete Wohnung des Wohnungsbestandes für einen Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4 Absätze 1 und 2) frei wird.

Rangstufe II besitzen

sonstige Familienheime und andere Wohnungen (Eigentums-, Kaufeigentums-, Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie sonstige Wohnungen im Sinne der Nr. 1 Absatz 1 Satz 2 Buchstabe e) für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4 Absätze 1 und 2) mit gleichwertigem Rang unter sich.

Rangstufe III besitzen

die übrigen Wohnungen (Eigentums-, Kaufeigentums-, Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie sonstige Wohnungen im Sinne der Nr. 1 Absatz 1 Satz 2 Buchstabe e) für Personen, die nicht zu den Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4 Absätze 1 und 2) rechnen (sonstige Personen).

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

schädigten, wenn sie einen Ersatzbau durchführen wollen (§ 26 Abs. 1 Buchst. d II. WoBauG).

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

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

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

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

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

7. Rangfolge bei besonderer Zweckbindung der Mittel

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

8. Berücksichtigung der Rangfolge des Lastenausgleichsgesetzes

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

9. Berücksichtigung der wirtschaftlichsten Bauvorhaben

Unter sonst gleichen Voraussetzungen in städtebaulicher, wohnungspolitischer, sozial- und wirtschaftspolitischer Hinsicht sollen innerhalb der einzelnen Förderungsränge solche Bauvorhaben gleichwertiger Güte und Ausstattung bevorzugt gefördert werden, bei denen sich unter Ansatz von Bewirtschaftungskosten bzw. einer Belastung aus der Bewirtschaftung, durch die die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens auf die Dauer gewährleistet erscheint, im Rahmen der Bestimmungen der Nr. 16 die niedrigsten Durchschnittsmieten bzw. die geringsten Belastungen ergeben.

10. Gleichstellung aller Gruppen von Bauherren in den einzelnen Förderungsrängen

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

11. Berücksichtigung besonderer Personengruppen

(1) Für Familien mit mehreren Kindern sind in ausreichender Zahl Wohnungen mit genügend Wohn- und Schlafräumen zu fördern (§ 28 Satz 1 II. WoBauG).

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

IV. Zulässige Wohnungsgröße

12. Wohnflächengrenzen

(1) Mit öffentlichen Mitteln soll in der Regel nur der Bau von Wohnungen gefördert werden, deren Wohnfläche

- a) bei Familienheimen mit nur einer Wohnung 120 qm,
 - b) bei Familienheimen mit zwei Wohnungen 160 qm,
 - c) bei eigengenutzten Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen 120 qm und
 - d) bei anderen Wohnungen 85 qm
- nicht überschreitet (§ 39 Abs. 1 II. WoBauG).

(2) Die Wohnfläche einer Wohnung soll in der Regel 50 qm nicht unterschreiten (§ 39 Abs. 5 Satz 1 II. WoBauG).

(3) Soll ein durch Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung neu geschaffener Wohnraum der Vergrößerung einer vorhandenen Wohnung dienen, so ist bei der Ermittlung der Wohnflächengrenze nach Absatz 1 die Wohnfläche der gesamten Wohnung zugrunde zu legen (§ 39 Abs. 7 II. WoBauG).

13. Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenzen

(1) Der Bau von Wohnungen, deren Wohnfläche die Wohnflächenobergrenzen (Nr. 12 Abs. 1) um nicht mehr als 5 vom Hundert überschreitet, darf gefördert werden. Der Bau von Wohnungen, deren Wohnfläche die Wohnflächenobergrenzen um mehr als 5 vom Hundert überschreitet, darf nur gefördert werden, wenn die größere Wohnfläche

- a) zu der angemessenen Unterbringung eines Familienhaushalts erforderlich (Nr. 15) oder
- b) durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt

ist (§ 39 Abs. 4 II. WoBauG).

(2) Der Bau von Wohnungen, deren Wohnfläche die Wohnflächenuntergrenze (Nr. 12 Abs. 2) unterschreitet, darf nur gefördert werden, wenn es sich handelt:

- a) um Wohnungen für ältere Ehepaare;
- b) um Wohnungen für Alleinstehende;
- c) um Wohnungen, deren kleinere Wohnfläche sich — namentlich bei Wiederaufbau und bei Einliegerwohnungen — aus der Notwendigkeit einer entsprechenden Grundrißgestaltung ergibt.

Wohnungen für ältere Ehepaare sollen aber nicht kleiner als 32 Quadratmeter und sonstige Wohnungen nicht kleiner als 26 Quadratmeter sein (§ 39 Abs. 5 Sätze 2 und 3 II. WoBauG).

14. Verhältnis von Wohnfläche und Raumzahl

(1) Innerhalb der in den Nrn. 12 und 13 angegebenen Wohnflächengrenzen soll nur der Bau solcher Wohnungen gefördert werden, deren Wohnfläche in einem angemessenen Verhältnis zur Zahl der zu schaffenden Räume steht. Die Wohnfläche einer Wohnung mit drei Zimmern, Kammer, Küche und Nebenräumen soll daher 90 Quadratmeter nicht überschreiten. Für Wohnungen mit anderer Raumzahl ergeben sich die im Regelfalle zulässigen Wohnflächengrenzen durch Abzug bzw. durch Hinzurechnung von 16 Quadratmetern je Zimmer und von 8 Quadratmetern je Kammer.

(2) Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küchen sollen ihrer Größe nach in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtgröße der Wohnung und zu der voraussichtlichen Belegung stehen.

15. Angemessene Wohnfläche

(1) Der Bau von Wohnungen, deren Wohnfläche sich innerhalb der in den Nrn. 12 bis 14 angegebenen Grenzen hält, darf nur dann gefördert werden, wenn die Wohnung nicht größer ist, als zur angemessenen Unterbringung eines Familienhaushalts erforderlich ist. Ein Familienhaushalt ist in einer solchen Wohnung angemessen untergebracht, in der für jede Person, die zum Haushalt gehört oder die alsbald nach Fertigstellung des Bauvorhabens in den Haushalt aufgenommen werden soll, ein Wohnraum ausreichender Größe enthalten ist. Auch wenn die Voraussetzungen der Sätze 1 und 2 nicht gegeben sind, darf der Bau von Wohnungen gefördert werden, die zwei Kinderzimmer (auch als Kammern) enthalten, es sei denn, die Wohnungen wären für ältere Ehepaare oder für Alleinstehende bestimmt.

(2) Eine Wohnung mit mehr Räumen, als sich nach Absatz 1 ergibt, ist zur angemessenen Unterbringung eines Familienhaushalts erforderlich, wenn und soweit ohne die zusätzlichen Räume

- a) persönliche oder berufliche Bedürfnisse des zukünftigen Wohnungsinhabers nicht berücksichtigt werden könnten, oder
- b) der Anspruch auf Zuteilung eines zusätzlichen Raumes nach § 81 II. WoBauG nicht erfüllt werden könnte.

(3) Bei der Förderung des Baues von Wohnungen in Familienheimen ist auch auf den voraussichtlichen künftigen Raumbedarf der Familie des Familienheim Eigentümers (-bewerbers) Rücksicht zu nehmen.

V. Miete und Belastung

16. Zulässige Miete und Belastung

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

(2) Es dürfen nur Bauvorhaben gefördert werden, bei denen die Durchschnittsmieten oder Belastungen, die sich bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für die geförderten Wohnungen — gegebenenfalls nach Abzug einer Aufwendungsbeihilfe oder unter Berücksichtigung von Zinszuschüssen und Darlehen zur Deckung der für Fremddarlehen zu erbringenden Tilgungen gemäß § 42 Abs. 6 II. WoBauG — ergeben, folgende Beträge je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht unterschreiten:

- a) bei Wohnraum für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4) 1,20 Deutsche Mark oder — wenn es sich um Wohnraum mit besonderen Lagevorteilen oder mit einer überdurchschnittlichen Ausstattung handelt — 1,35 Deutsche Mark;
- b) bei Wohnraum für Wohnungssuchende, die nicht unter die Bestimmung der Nr. 4 fallen (sonstige Personen) 1,45 Deutsche Mark oder — wenn es sich um Wohnraum mit besonderen Lagevorteilen oder mit einer überdurchschnittlichen Ausstattung handelt — 1,60 Deutsche Mark.

(3) Die Förderung von Wohnraum für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4) ist unzulässig, wenn sich für diesen Wohnraum eine Durchschnittsmiete ergeben würde, welche die in Absatz 2 Buchstabe a) genannten Beträge um mehr als 20 vom Hundert überschreitet. Die Förderung von Wohnraum für den in Nr. 3 Abs. 1 genannten Personenkreis ist unzulässig, wenn sich für diesen Wohnraum eine Durchschnittsmiete ergeben würde, welche die in Absatz 2 Buchst. b) genannten Beträge um mehr als 25 vom Hundert überschreitet.

(4) Die Bestimmungen des Absatzes 2 gelten nicht bei der Förderung von Wohnraum für den in Nr. 3 Abs. 4 und 5 Satz 2 genannten Personenkreis. Bei der Förderung von Wohnraum für diesen Personenkreis soll die Durchschnittsmiete oder Belastung, die sich bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für die geförderten Wohnungen ergibt, den Betrag von 1,85 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht unterschreiten.

(5) Nach näherer Maßgabe der „Bestimmungen über die Gewährung von Mietbeihilfen nach § 73 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) v. 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523)“ v. 15. 8. 1958 (MBl. NW. S. 2121/SMBl. NW. 2374) in der jeweils geltenden Fassung können Mietbeihilfen bewilligt werden.

(6) Ist für Familienheime und Kaufeigentumswohnungen für noch nicht feststehende Bewerber (Vorratseigenheime, Vorratskleinsiedlungen, Vorratskauf Eigentumswohnungen) zunächst eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, so darf das Familienheim oder die Kaufeigentumswohnung auch dann gefördert werden, wenn die für Fremdmittel aufzubringenden Tilgungen höher sind als die Beträge, die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung dafür angesetzt werden können (§ 47 Satz 1 II. WoBauG).

(7) Familienheime, Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen dürfen auch gefördert werden, wenn im Zusammenhang mit ihrer Finanzierung oder im Zusammenhang mit ihrer Nutzung Aufwendungen entstehen, die nach den für die Aufstellung der Lasten- oder Wirtschaftlichkeitsberechnung geltenden Grundsätzen nicht berücksichtigt werden können (§ 47 Satz 2 II. WoBauG).

(8) Die Absätze 6 und 7 sind nur anzuwenden, wenn auch in diesen Fällen die sich tatsächlich ergebende Belastung für den Eigentümer (Bewerber) noch als auf die Dauer tragbar angesehen werden kann.

17. Ermittlung der Durchschnittsmiete oder Belastung

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

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

(3) Die Belastung des Eigentümers eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung ist auf der Grundlage der im Antrag enthaltenen vorläufigen Lastenberechnung zu ermitteln. Die in Nr. 80 Abs. 3 genannten Erläuterungen gelten auch für die Aufstellung der vorläufigen Lastenberechnung.

18. Umlagen, Vergütungen und Zuschläge neben der Einzelmiete

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

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

(3) Die Förderung von Wohnraum für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4) ist jedoch unzulässig, wenn der Gesamtbetrag der Umlagen und Vergütungen 20 vom Hundert der genehmigten Durchschnittsmiete übersteigt.

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

VI. Bauherren und Betreuer

19. Anforderungen an Bauherren

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

(2) Der Bauherr muß die erforderliche Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit besitzen und Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung der Wohnungen bieten. Bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit ist den besonderen Verhältnissen der Vertriebenen, Sowjetzonenflüchtlingen und Kriegssachgeschädigten Rechnung zu tragen (§ 33 Abs. 1 II. WoBauG).

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

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

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

20. Anforderungen an Betreuer und Beauftragte

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

(2) Bei Betreuern, die kein Betreuungsunternehmen sind, und bei Beauftragten soll die erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit bei jeder Vorlage eines neuen **Antrages auf Bewilligung von öffentlichen Mitteln** geprüft werden. Bei Betreuungsunternehmen bedarf es in der Regel keiner näheren Prüfung der erforderlichen Eignung und Zuverlässigkeit im Einzelfall. Betreuungsunternehmen sind

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

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

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

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

21. Prüfung der Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit

(1) **Die Prüfung der Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit der Bauherren obliegt in der Regel den Bewilligungsbehörden; sie können hierzu alle ihnen geeignet erscheinenden Auskünfte einholen und Nachweise über Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie über vorhandenes Eigenkapital verlangen. Sie können insbesondere auch die Vorlage des mit dem RdErl. v. 17. 8. 1957 betr. Prüfung der Kreditwürdigkeit der unternehmerischen Bauherren im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau; hier: Einführung des Beratungsbogens zur Unterrichtung der Bewilligungsbehörden über die für eine Beurteilung der Kreditwürdigkeit getroffenen Feststellungen (MBI. NW. S. 1906/SMBI. NW. 2370) bekanntgegebenen Beratungsbogens für die Kreditbeurteilung oder eines Kreditgutachtens fordern.**

(2) Ein Bauherr kann als leistungsfähig angesehen werden, wenn der Bewilligungsbehörde bei pflichtmäßiger Prüfung keine Umstände bekanntgeworden sind, nach denen anzunehmen ist, daß er nach seinen gesamten Einkommens- und Vermögensverhältnissen unter Berücksichtigung seiner Verpflichtungen aus den in der Baudurchführung begriffenen und aus den fertiggestellten Bauvorhaben nicht das Bauherrenwagnis für das geplante Bauvorhaben tragen kann. Er kann als zuverlässig angesehen werden, wenn die pflichtmäßige Prüfung keine

Anhaltspunkte dafür ergibt, daß er nicht die Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Baudurchführung des Vorhabens, für eine zweckentsprechende und bestimmungsgemäße Verwendung der Baugelder sowie für eine den gesetzlichen Vorschriften und Verwaltungsbestimmungen entsprechende Verwaltung und Nutzung der öffentlich geförderten Wohnungen bietet. Bei der pflichtmäßigen Prüfung der Kreditwürdigkeit des Bauherrn kann als wichtiger Anhaltspunkt gelten, daß der Bewilligungsbehörde keine Tatsachen bekanntgeworden sind, aus denen geschlossen werden kann, daß der Bauherr in der Vergangenheit seinen privaten und öffentlich-rechtlichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachgekommen ist.

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

(4) **Die Prüfung der Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit von Bauherren, die im Bereich mehrerer Bewilligungsbehörden tätig geworden sind oder tätig werden (überörtlich tätige Bauherren), obliegt — abweichend von Absatz 1 Satz 1 — der Wohnungsbauförderungsanstalt (Nr. 74). Die Wohnungsbauförderungsanstalt führt ein Verzeichnis der überörtlich tätigen Bauherren und übersendet eine Abschrift dieses Verzeichnisses, das stets auf dem neuesten Stand zu halten ist, den Bewilligungsbehörden. Öffentliche Mittel dürfen Bauherren, die in dem in Satz 2 genannten Verzeichnis enthalten sind, nur bewilligt werden, wenn die Wohnungsbauförderungsanstalt der Bewilligungsbehörde bestätigt, daß ihr zur Zeit keine Umstände bekannt sind, aus denen geschlossen werden muß, daß der überörtlich tätige Bauherr nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit besitzt. Die Bewilligungsbehörden sind verpflichtet, der Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn sie Kenntnis von Umständen erhalten, aus denen geschlossen werden könnte, daß ein überörtlich tätiger Bauherr nicht die erforderliche Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit besitzt.**

(5) Für die Prüfung der erforderlichen Eignung und Zuverlässigkeit von Betreuern und Beauftragten gelten die Absätze 1 bis 3 sinngemäß. Die Prüfung obliegt den Bewilligungsbehörden. Satz 2 gilt nicht für Betreuungsunternehmen (Nr. 20 Abs. 2 Satz 3) und unternehmerisch tätige Betreuer, die im Bereiche mehrerer Bewilligungsbehörden tätig geworden sind oder tätig werden (überörtlich tätige Betreuungsunternehmen). In diesem Falle ist Absatz 4 sinngemäß anzuwenden.

VII. Baulandbeschaffung

22. Baulandbeschaffung

(1) Neben Bund und Land haben Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts und die von ihnen wirtschaftlich abhängigen Unternehmen zur Erreichung der im Zweiten Wohnungsbaugesetz bestimmten Ziele die Aufgabe, ihnen gehörende geeignete Grundstücke zu angemessenen Preisen als Bauland für den Wohnungsbau zu Eigentum oder im Erbbaurecht zu überlassen oder als Bauland ungeeignete Grundstücke zum Austausch gegen geeignetes Bauland bereitzustellen. Sie haben bevorzugt geeignetes Bauland für den sozialen Wohnungsbau, namentlich für eine Bebauung mit Familienheimen, zu überlassen oder als Bauland ungeeignete Grundstücke zum Austausch gegen geeignetes Bauland bereitzustellen (§ 89 Abs. 1 II. WoBauG).

(2) Die Gemeinden haben auch die Aufgabe,

- a) für den Wohnungsbau, namentlich für eine Bebauung mit Familienheimen, geeignete Grundstücke zu beschaffen, baureif zu machen und als Bauland Bauwilligen zu Eigentum oder im Erbbaurecht zu überlassen (§ 89 Abs. 2 II. WoBauG),
 - b) im Rahmen einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes in ihren rechtsverbindlichen städtebaulichen Plänen für eine Bebauung mit Familienheimen geeignete Flächen in einem so ausreichenden Umfang auszuweisen, daß die vorrangige Förderung des Baues von Familienheimen entsprechend dem Zweiten Wohnungsbaugesetz durchgeführt werden kann (§ 89 Abs. 3 II. WoBauG),
 - c) Bauwillige, die ein Baugrundstück, namentlich für eine Bebauung mit einem Familienheim, erwerben wollen, bei dem Erwerb eines geeigneten Baugrundstücks zu beraten und zu unterstützen (§ 89 Abs. 4 II. WoBauG).
- (3) Rechtsansprüche können hieraus nicht hergeleitet werden (§ 89 Abs. 6 II. WoBauG).

VIII. Technische Förderundsvoraussetzungen

23. Städtebauliche Voraussetzungen

(1) Mit **öffentlichen Mitteln** sollen nur Bauvorhaben gefördert werden, die eine geordnete bauliche und strukturell gesunde Entwicklung des Gemeindegebietes gewährleisten und in Erschließung und Auflockerung den Zielsetzungen neuzeitlichen Städtebaues entsprechen (§ 41 Abs. 1 II. WoBauG). Bei der Auswahl der Standplätze für größere Bauvorhaben sollen vor allem auch die Verkehrsverhältnisse sowie die Lage der Wohnungen zu den Arbeitsstätten und öffentlichen Einrichtungen beachtet werden.

(2) Bei der Planung größerer Bauvorhaben ist ferner der Bedarf an Einzelhandelsgeschäften, Handwerksbetrieben und sonstigen Einrichtungen, vor allem der Bedarf an Praxis- und Geschäftsräumen für Ärzte, Zahnärzte, Rechtsanwälte, Architekten usw. zu berücksichtigen. Auf den RdErl. v. 15. 9. 1951 (MBL. NW. S. 1251/SMBl. NW. 2312) betr. Anlage von Einzelhandelsgeschäften und Handwerksbetrieben in neuen Wohngebieten wird hingewiesen.

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

24. Erschließung

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

(2) Die Gemeinden dürfen im sozialen Wohnungsbau Erschließungskosten nur bis zu der Höhe fordern oder vereinbaren, welche die Eigentümer der anliegenden Grundstücke nach den für Anliegerleistungen geltenden Vorschriften als Erschließungsbeiträge zu entrichten verpflichtet sind (§ 90 Abs. 2 II. WoBauG). Eine Förderung ist daher unzulässig, wenn in einem privatrechtlichen Anbauvertrag nach § 12 des Preußischen Gesetzes über die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften (Fluchtliniengesetz) v. 2. Juli 1875 (Gesetzsamml. S. 561) i. d. F. des Preußischen Wohnungsgesetzes v. 28. März 1918 (Gesetzsamml. S. 23) höhere Erschließungskosten vereinbart sind, als die Eigentümer der anliegenden Grundstücke nach § 15 des Fluchtliniengesetzes und den darauf beruhenden

Ortssatzungen im abgabenrechtlichen Heranziehungsverfahren als Erschließungsbeiträge zu entrichten verpflichtet wären. Im einzelnen wird auf Nr. 10 des RdErl. v. 17. 12. 1957 betr. Baulandbeschaffung und Baulanderschließung (MBL. NW. 1958 S. 105/SMBl. NW. 2314) hingewiesen.

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

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

25. Planung

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

(2) Die Förderung der Bauvorhaben setzt eine sorgfältige Planung, eine **wohntechnisch zweckmäßige und rationelle Grundrissanordnung** sowie eine einwandfreie Gestaltung der Bauten und der Außenanlagen voraus, wobei auf ausreichende verkehrsabgewandte Kinderspielflächen und erforderliche Kraftwageneinstellplätze oder Garagen zu achten ist. Baustoffe und Bauarten sind so zu wählen, daß die Gebäude von öffentlichen und nicht öffentlichen Kreditinstituten beliehen und von Versicherern gegen Brandschäden ohne wesentliche Erhöhung der Prämie versichert werden.

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

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

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

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

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

(8) Alle Wohnungen müssen Querlüftung, mindestens Diagonallüftung aufweisen. Bei Ein- und Zweizimmerwohnungen in Drei- und Mehrspännern genügt ausnahmsweise die Querlüftung durch über Dach geführte Lüftungsrohre in Innenwänden, soweit dies nach den bauaufsichtlichen Bestimmungen zulässig ist. Dreispänner im Zeilenbau können in der Regel nur gefördert werden, wenn die eingeschobenen Wohnungen für ältere Ehepaare oder Alleinstehende bestimmt sind, die Wohnfläche 50 qm nicht überschreitet und kleiner als die der

übrigen Wohnungen ist. Vier- und Mehrspanner sollen nur ausnahmsweise in freistehenden höheren Gebäuden gefördert werden. Bei Laubenganghäusern sollen am Laubengang nur Nebenräume und Küchen liegen.

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

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

(11) Alle Wohnräume, Schlafräume und unmittelbar von der Diele oder dem Flur aus zugänglichen Küchen müssen an Schornsteine anschließbar sein. Ist Zentralheizung vorgesehen, so genügt es, wenn ein Raum jeder Wohnung einen Schornsteinanschluß hat. **Ausnahmen von Satz 2 sind zulässig, soweit die Bauordnung diese Anschlußmöglichkeit nicht fordert, oder die Baugenehmigungsbehörde einen entsprechenden Dispens erteilt hat.**

(12) **Wohnungen in Gebäuden mit fünf bis acht Vollgeschossen dürfen nur in städtebaulich begründeten Ausnahmefällen gefördert werden, wenn die Errichtung eines derartigen Gebäudes einer neuzeitlichen städtebaulichen Gestaltung entspricht und im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur zweckmäßig ist. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, entscheidet der Regierungspräsident bzw. — im Bereiche des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk — der Minister für Wiederaufbau, Außenstelle Essen, als die für die städtebauliche Planung zuständige Behörde.**

(13) **Wohnungen im fünften oder in einem höheren Geschoß dürfen nur gefördert werden, wenn ein Personenaufzug vorgesehen ist. Ausnahmsweise kann bei Wohnungen im fünften Geschoß auf den Personenaufzug verzichtet werden, wenn Zentralheizung und möglichst auch eine Müllschluckeranlage, mindestens aber ein Kleinstenaufzug geschaffen wird.**

26. Ausstattung der Wohnungen

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

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

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

27. Baukostensenkung, Normung und Rationalisierung

(1) Alle vertretbaren Möglichkeiten der Baukostensenkung sollen ausgeschöpft werden. Die Fristsetzungen sollen eine gründliche Vorbereitung und rationelle Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen. Umfang und Bedingungen der Baustelle, die planerische Lösung und die vorgesehenen Bauarten sollen den Erfordernissen eines

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

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

- DIN 4172 Maßordnung im Hochbau
- DIN 4174 Geschoßhöhen und Treppensteigungen
- DIN 18011 Stellflächen für Möbel und Öfen im sozialen Wohnungsbau
- DIN 18050 Fensteröffnungen für den Wohnungsbau
- DIN 18100 Türöffnungen für den Wohnungsbau.

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

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

28. Bauaufsichtliche Forderungen

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

(2) Die Bauherren haben dafür zu sorgen, daß normengerechte Baustoffe verwendet werden. Die Erfüllung dieser Forderung ist in geeigneter Weise durch Stichproben zu überwachen. Im einzelnen sind die Bestimmungen des RdErl. d. Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau v. 31. 3. 1954 betr. Bauaufsichtliche Behandlung des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbaues (MBI. NW. S. 790/SMBI. NW. 23212) zu beachten.

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

29. Ausschreibung und Vergabe

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

(2) **Der Erfolg der gesetzlichen und tariflichen Regelungen zur Förderung der ganzjährigen Beschäftigung in der Bauwirtschaft hängt u. a. davon ab, daß dieses Ziel auch im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau bei der Vergabe der Bauaufträge berücksichtigt wird. Der Termin für den Baubeginn besonders bei Bauvorhaben in größeren Städten soll unter Beachtung der Lage am Baumarkt so festgesetzt werden, daß keine Auftragsballungen auftreten können und die Bautätigkeit sich möglichst gleichmäßig über das ganze Jahr verteilt. Die Baufristen sind nach rationellem Bauablauf zu bemessen; dabei soll ein größerer Teil der Bauten im Rohbau so vorangetrieben werden, daß in den Wintermonaten auch das Ausbaugewerbe möglichst ausgelastet wird. Die Bewilligungsbehörden dürfen Termin- und Fristsetzungen, die mit diesen Forderungen nicht vereinbar sind, in den Bewilligungsunterlagen weder dulden noch gar fordern.**

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

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

34. Ersatz der Eigenleistung (unechte Eigenleistung)

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

- a) ein der Restfinanzierung dienendes Familienzusatzdarlehen (§ 45 II. WoBauG);
- b) ein Aufbaudarlehen an den Bauherrn nach § 254 LAG oder ein ähnliches Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts;
- c) ein Darlehen an den Bauherrn zur Beschaffung von Wohnraum nach § 30 KgfEG;
- d) **eine Beihilfe als Ersatz für fehlendes Eigenkapital (Eigenkapitalbeihilfe nach den Nrn. 45 ff.).**

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

- a) verlorene Baukostenzuschüsse, soweit ihre Annahme zulässig ist (Nr. 37);
- b) auf dem Baugrundstück nicht dinglich gesicherte oder nach **der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel** dinglich gesicherte Fremdmittel, vor allem Mietvorauszahlungen und Mieterdarlehen.

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

(3) Die nach Nr. 32 vorgeschriebene echte Eigenleistung kann nicht durch die in Absatz 1 Buchst. d) und Absatz 2 Satz 1 aufgeführten Finanzierungsmittel ersetzt werden.

III. Fremdmittel

35. Art der Fremdmittel

(1) Fremdmittel sind

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

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

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

(3) **Fremddarlehen und gestundete Restkaufgelder**, die zu einem bestimmten Zeitpunkt fällig werden oder unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden können, dürfen in der Regel **der Hypothek zur Sicherung der**

öffentlichen Mittel im grundbuchlichen Rang nur vorgehen, wenn sie nicht vor Ablauf von zehn Jahren fällig werden oder vom Gläubiger nicht vor Ablauf von zehn Jahren gekündigt werden können. Die vorzeitige Fälligkeit oder Kündbarkeit von Fremddarlehen und Restkaufgeldern aus den nach den Geschäftsbedingungen der Kreditinstitute üblichen Gründen (z. B. wegen Zahlungsverzuges, Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, Eröffnung des Vergleichsverfahrens oder Konkursverfahrens oder zum Zwecke der Zinsregulierung) wird durch Satz 1 nicht berührt. Für die von öffentlichen Sparkassen gewährten Darlehen können Schuldurkunden verwendet werden, die hinsichtlich der Kündigungsbedingungen den von dem früheren Reichswirtschaftsminister genehmigten Schuldurkunden entsprechen. Kündigungsbedingungen solcher Kreditgesellschaften, die nach ihrer Satzung zur Kündigung eines gewährten Darlehens im Falle des Ausscheidens des Darlehensnehmers aus der Gesellschaft verpflichtet sind, dürfen zugelassen werden.

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

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

36. Umgestellte Rechte Dritter

Sollen umgestellte Rechte Dritter bestehen bleiben und handelt es sich hierbei um Rechte zur Sicherung öffentlicher Baudarlehen (insbesondere um Hauszinssteuerehypotheken), über die nur mit Genehmigung der Aufsichtsbehörden verfügt werden darf, so bedarf die Erteilung einer Rangrücktrittserklärung nicht der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Ein Rangrücktritt umgestellter Grundpfandrechte zugunsten des Grundpfandrechts, das zur Sicherung **der öffentlichen Mittel** bestellt wird, darf nicht gefordert werden.

IV. Finanzierungsbeiträge

37. Zulässigkeit von Finanzierungsbeiträgen

(1) **Zur Deckung der Gesamtkosten öffentlich geförderter Wohnungen darf der Bauherr Finanzierungsbeiträge der Wohnungsuchenden in der Form verlorener Zuschüsse nicht annehmen.** Verlorene Baukostenzuschüsse sind nur zulässig, soweit sie von Dritten zugunsten von Wohnungsuchenden geleistet werden und keine Verbindlichkeiten für diese begründen (§ 50 Abs. 1 II. WoBauG).

(2) Die Bewilligungsbehörden können die Annahme von anderen Finanzierungsbeiträgen der Wohnungsuchenden ausschließen oder nur bis zu einem bestimmten Höchstbetrag zulassen. **Sie haben die Annahme von Finanzierungsbeiträgen auszuschließen, die nicht in dem der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde liegenden Finanzierungsplan enthalten sind.** Der Ausschluß oder die Beschränkung der Annahme von Finanzierungsbeiträgen der Wohnungsuchenden kann ganz oder teilweise widerrufen werden. Bei der Entscheidung über den Ausschluß oder die Beschränkung der Annahme von Finanzierungsbeiträgen oder den Widerruf gemäß Sätzen 2 und 3 ist den Erfordernissen der Finanzierung des Bauvorhabens Rechnung zu tragen (§ 50 Abs. 2 II. WoBauG).

(3) Die Bewilligung von **öffentlichen Mitteln** zum Bau von Wohnungen für Wohnungsuchende mit geringem

Einkommen darf von der Bewilligungsbehörde nicht davon abhängig gemacht werden, daß die Wohnungsuchenden Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen leisten (§ 50 Abs. 3 II. WoBauG).

(4) Die Vorschriften der Absätze 2 und 3 finden gemäß § 50 Absatz 5 II. WoBauG keine Anwendung auf

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

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

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

(7) Der Finanzierungsbeitrag des Inhabers des Betriebes (Arbeitgeberdarlehen) kann mit dem Rang vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesichert werden, wenn der Finanzierungsbeitrag als unverzinsliches oder gering verzinsliches Darlehen gewährt wird und wenn sich der Inhaber des Betriebes verpflichtet, das Darlehen im Falle einer Zwangsversteigerung trotz seiner etwa inzwischen eingetretenen Fälligkeit zu den gleichen Bedingungen stehen zu lassen, falls das belastete Grundstück in der Zwangsversteigerung von der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen erworben wird, sowie ferner dazu, diese Verpflichtungen im Falle der Abtretung seiner Forderung auch seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

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

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

38. Rückforderung unzulässiger Finanzierungsbeiträge

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

V. Öffentliche Baudarlehen

39. Höhe des der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehens

(1) Öffentliche Baudarlehen sind für die anteilige nachstelligen Finanzierung der bei der Errichtung von Wohnraum voraussichtlich entstehenden angemessenen Gesamtkosten zu bewilligen, soweit sie nach den Darlehns-

satzbestimmungen (Absatz 2) zulässig und wenn und soweit sie erforderlich sind, um bei Ansatz angemessener Kapital- und Bewirtschaftungskosten bzw. bei Ansatz angemessener Beträge für die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung — gegebenenfalls nach Abzug von Aufwendungsbeihilfen oder unter Berücksichtigung von Zinszuschüssen und Darlehen zur Deckung der für Fremddarlehen zu erbringenden Tilgungen gemäß § 42 Abs. 6 II. WoBauG — die in Nr. 16 Abs. 2 genannten Durchschnittsmieten oder Belastungen zu erzielen.

(2) Nachstelligen öffentliche Baudarlehen sind nach der Wohnfläche gestaffelt, und zwar in der Weise, daß der Darlehenssatz für eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 60 Quadratmeter bestimmt ist, und daß für Wohnungen mit einer größeren oder einer kleineren Wohnfläche Zuschläge oder Abzüge vorgesehen sind. Das Nähere über die Höhe nachstelligen öffentlichen Baudarlehens regelt ein besonderer Runderlaß des Ministers für Wiederaufbau (Darlehenssatzbestimmungen).

(3) Die Bewilligungsbehörde oder — im Falle der Nr. 67 — die vorprüfende Stelle darf die vom Bauherrn im Rahmen der zulässigen Beträge angesetzten Kapital- und Bewirtschaftungskosten oder die im Rahmen der zulässigen Beträge angesetzte Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung nicht zu dem Zweck herabsetzen, die Verzinsung und Tilgung höherer, die Höhe des nachstelligen öffentlichen Baudarlehens mindernder Fremdmittel zu erreichen.

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 bewilligt wird, ist auf Antrag ein Familienzusatzdarlehen in Höhe von 1500,— Deutsche Mark für das dritte und jedes weitere Kind — bei Schwer- kriegsbeschädigten und Kriegerwitwen für das zweite und jedes weitere Kind — zu bewilligen, wenn

- a) das Familienheim dazu bestimmt ist, dem Eigentümer und seiner Familie als Heim zu dienen, oder wenn
- b) das Familienheim dazu bestimmt ist, einem Angehörigen des Eigentümers und dessen Familie als Heim zu dienen, oder wenn
- c) sich der Bauherr verpflichtet, einen Vertrag oder Vorvertrag nach § 45 Abs. 3 II. WoBauG mit einem Bewerber um ein Familienheim abzuschließen, der Kinderreicher oder Schwer- kriegsbeschädigter bzw. Kriegerwitwe mit mindestens zwei Kindern ist.

In sozial dringlichen Fällen kann die Bewilligungsbehörde den in Satz 1 genannten Betrag für das dritte und jedes weitere Kind auf höchstens 3000,— Deutsche Mark erhöhen, soweit die Erhöhung zur Erzielung einer tragbaren Belastung erforderlich ist.

(2) Das Familienzusatzdarlehen kann in der in Absatz 1 Satz 1 angegebenen Höhe auch dem Bauherrn eines Familienheimes bewilligt werden, das durch Neubau, durch Wiederaufbau eines zerstörten oder durch Ausbau eines bestehenden Gebäudes neu geschaffen werden soll, wenn zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens kein der nachstelligen Finanzierung dienendes öffentliches Baudarlehen, wohl aber eine Aufwendungsbeihilfe oder ein Zinszuschuß und ein Darlehen zur Deckung der für Fremddarlehen zu erbringenden Tilgungen gemäß § 42 Abs. 6 II. WoBauG aus öffentlichen Mitteln in Anspruch genommen wird.

(3) Bei der Berechnung des Familienzusatzdarlehens nach Absatz 1 sind diejenigen Kinder zu berücksichtigen, für die dem Berechtigten Kinderermäßigung bzw. ein Kinderfreibetrag nach den einkommensteuerlichen Vorschriften zusteht oder gewährt wird. Maßgebend sind

- a) im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Buchst. a) die Verhältnisse des Eigentümers,
- b) im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Buchst. b) die Verhältnisse des Angehörigen des Eigentümers,
- c) im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Buchst. c) die Verhältnisse des Bewerbers

in dem Zeitpunkt, in welchem der Antrag auf Bewilligung des der nachstelligen Finanzierung dienenden **öffentlichen Baudarlebens** oder — in den Fällen des Absatzes 2 — auf **Bewilligung der öffentlichen Mittel** — gestellt wird. Ändern sich die Verhältnisse nach dem in Satz 2 bezeichneten Zeitpunkt zugunsten des Berechtigten, so sind die veränderten Verhältnisse bis zur Bewilligung der **öffentlichen Mittel** zu berücksichtigen. Ändern sich die Verhältnisse des Berechtigten nach der Bewilligung der **öffentlichen Mittel**, so können die veränderten Verhältnisse zur Vermeidung einer unbilligen Härte noch bis zur Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung berücksichtigt werden.

(4) Das Familienzusatzdarlehen ist in der Regel zugleich mit dem der nachstelligen Finanzierung dienenden **öffentlichen Baudarlehen** — in den Fällen des Absatzes 2 zugleich mit den **öffentlichen Mitteln** — zu beantragen. In Ausnahmefällen, namentlich in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Buchstabe c) sowie des Absatzes 3 Sätze 3 und 4 kann es auch noch bis zur Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung beantragt werden.

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

41. Zinssatz des öffentlichen Baudarlebens

(1) Das der nachstelligen Finanzierung dienende **öffentliche Baudarlehen** ist — außer bei Familienheimen — mit 4 vom Hundert jährlich zu verzinsen.

(2) Die nach Absatz 1 zu vereinbarenden Zinsen werden in den ersten 30 Jahren der Laufzeit des **öffentlichen Baudarlebens**, gerechnet vom 1. Januar des auf den Bezug der Wohnungen folgenden Kalenderjahres oder — wenn sich der Bezug der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat — vom 1. Januar des auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgenden Kalenderjahres an, nicht erhoben. Die Nichterhebung der Zinsen kann auch vor Ablauf dieser Frist durch die Wohnungsbauförderungsanstalt ganz oder teilweise widerrufen werden, wenn der Widerruf durch Erlaß des Ministers für Wiederaufbau allgemein oder für eine Gruppe von Fällen angeordnet wird.

(3) **Öffentliche Baudarlehen** zur nachstelligen Finanzierung des Baues von Familienheimen werden zinslos gewährt.

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

(5) Bei schuldhaften Verstößen gegen die Wohnungsbauförderungsbestimmungen, die Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides oder den Darlehnsvertrag können für das der nachstelligen Finanzierung dienende **öffentliche Baudarlehen**, — und zwar neben den Leistungen nach Absatz 1 — und das Familienzusatzdarlehen unbeschadet weitergehender Rechte (vgl. namentlich Nr. 71) Zinsen bis zur Höhe von 8 vom Hundert des jeweiligen Restkapitals jährlich gefordert werden.

42. Verwaltungskostenbeitrag für das öffentliche Baudarlehen

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

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

43. Tilgung des öffentlichen Baudarlebens

(1) Die der nachstelligen Finanzierung dienenden **öffentlichen Baudarlehen** sind vom 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres oder — wenn sich der Bezug der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat — vom 1. Januar des auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgenden Kalenderjahres

an mit 1 vom Hundert jährlich unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. **Öffentliche Baudarlehen** zur nachstelligen Finanzierung des Baues von Familienheimen sind nach Ablauf von 30 Jahren vom Tage des Tilgungsbeginns gemäß Satz 1 an mit 5 vom Hundert jährlich zu tilgen.

(2) Familienzusatzdarlehen sind mit 2 vom Hundert jährlich zu tilgen. Die Tilgung beginnt mit dem 1. Januar des auf den Bezug der geförderten Wohnungen folgenden Kalenderjahres oder — wenn sich der Bezug der Wohnungen aus Gründen verzögert, die der Bauherr zu vertreten hat — mit dem 1. Januar des auf den im Bewilligungsbescheid festgesetzten Fertigstellungstermin folgenden Kalenderjahres.

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

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten auch dann, wenn im Zeitpunkt des Tilgungsbeginns nach Absatz 1 oder 2 das bewilligte nachstelligen **öffentliche Baudarlehen** oder das Familienzusatzdarlehen noch nicht oder noch nicht in voller Höhe ausgezahlt worden sein sollte. In diesen Fällen ist der Tilgungsbetrag, der auf den Zeitraum von dem in den Absätzen 1 und 2 genannten Zeitpunkt bis zur Auszahlung entfällt, bei der Auszahlung in Abzug zu bringen.

44. Kündigung des öffentlichen Baudarlebens

(1) Das **öffentliche Baudarlehen** kann nur aus den im Darlehnsvertrag vorgesehenen Gründen fristlos zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden, insbesondere wenn

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

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

VI. Beihilfen als Ersatz für fehlendes Eigenkapital (Eigenkapitalbeihilfen)

45. Begünstigte

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

- a) Schwerbeschädigte, namentlich Schwerkriegsbeschädigte, im Sinne des § 1 des Gesetzes über die Beschäftigung Schwerbeschädigter (Schwerbeschädigten-gesetz) v. 16. Juni 1953 (BGBl. I S. 389) sowie Witwen von Kriegs- und Arbeitsopfern und Ehefrauen von Verschollenen und Kriegsgefangenen;
- b) ehemalige Kriegsgefangene (Heimkehrer) im Sinne der §§ 1 und 2 des Gesetzes über die Entschädigung ehemaliger deutscher Kriegsgefangener (Kriegsgefangenenentschädigungsgesetz — KgfEG — i. d. F. v. 8. Dezember 1956 (BGBl. I S. 907);
- c) Personen, die Kriegssachschäden im Sinne des § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 3, Abs. 2 und 3, und des § 95 des Gesetzes über den Lastenausgleich (Lastenausgleichsgesetz — LAG) v. 14. August 1952 (BGBl. I S. 446) erlitten haben und Evakuierte im Sinne des Bundes-evakuiertengesetzes v. 14. Juli 1953 (BGBl. I S. 586);

- d) Vertriebene und Sowjetzonenflüchtlinge sowie ihnen gleichgestellte Personen im Sinne des Gesetzes über die Angelegenheiten der Vertriebenen und Flüchtlinge (Bundesvertriebenengesetz — BVFG) v. 19. Mai 1953 (BGBl. I S. 201) und sonstige Zuwanderer aus der sowjetischen Besatzungszone, die dem Land Nordrhein-Westfalen im Notaufnahmeverfahren zugewiesen worden sind;
- e) Kinderreiche im Sinne der Nr. 4 Absatz 2 Buchstabe a);
- f) Verfolgte im Sinne des § 1 des Bundesgesetzes zur Entschädigung für Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung (Bundesentschädigungsgesetz — BEG) i. d. F. der Anlage zum Dritten Gesetz zur Änderung des Bundesergänzungsgesetzes zur Entschädigung für Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung v. 29. Juni 1956 (BGBl. I S. 559);
- g) Rentner, die ihren Lebensunterhalt ausschließlich oder nahezu ausschließlich aus Renten nach den Vorschriften der Reichsversicherungsordnung v. 19. Juli 1911 (RGBl. I S. 509) i. d. F. der Bek. v. 15. Dezember 1924 (RGBl. I S. 779) mit den späteren Änderungen oder des Reichsknappschaftsgesetzes v. 23. Juni 1923 (RGBl. I S. 431) i. d. F. der Bek. v. 1. Juli 1928 (RGBl. I S. 369) und der späteren Änderungen bestreiten;
- h) Notunterkunftsbewohner, die seit mehr als drei Jahren in baufälligen oder nicht als Einzelwohnung benutzbaren Baracken oder Behelfsheimen, in Massengelagern, in einsturzgefährdeten Häusern, in Resten zerstörter Gebäude, in Kellerunterkünften oder in Nissenhütten leben; als Notunterkunftsbewohner gelten auch Personen, die in Wohnungen leben, welche mit zwei oder mehr Personen je Raum belegt sind.

46. Voraussetzungen für die Gewährung von Eigenkapitalbeihilfen

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

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

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

47. Verwendungszweck der Eigenkapitalbeihilfen

(1) Eigenkapitalbeihilfen können gewährt werden:

1. einem Begünstigten, der

- a) selbst Bauherr ist und die Wohnung (das Familienheim in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung) für sich und seine Familie errichtet, oder
- b) die Eigenkapitalbeihilfe zum Erwerb eines Familienheimes in der Form des Kaufeigenheimes oder einer Trägerkleinsiedlung oder einer Kaufeigentumswohnung verwendet, oder
- c) mit der Eigenkapitalbeihilfe Anteile an einer Wohnungsbaugenossenschaft erwerben will, wenn sich die Genossenschaft verpflichtet, ihm spätestens innerhalb eines Jahres eine Wohnung zu überlassen, oder
- d) die Eigenkapitalbeihilfe zur Einzahlung auf einen Bausparvertrag verwendet, sofern der Bausparvertrag durch die Einzahlung der Eigenkapitalbeihilfe zuteilungsreif wird und die Bausparkasse sich verpflichtet, unverzüglich — spätestens inner-

halb von sechs Monaten — die Bausparsumme oder einen entsprechenden Zwischenkredit zuzuteilen;

2. einem Bauherrn, der

- a) Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen mit der Verpflichtung errichtet, sie Begünstigten auf Grund eines Kaufvertrages als Familienheim zu übertragen, oder
- b) Wohnungen mit der Verpflichtung errichtet, sie Begünstigten als Eigentumswohnung zu überlassen, oder
- c) Mietwohnungen oder Genossenschaftswohnungen mit der Verpflichtung errichtet, sie für die Dauer von zehn Jahren ausschließlich Begünstigten zur Nutzung zu überlassen.

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

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

48. Zuteilungsvorbehalt der geförderten Wohnungen

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

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

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

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

49. Art der Eigenkapitalbeihilfen

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

(2) Ein Verwaltungskostenbeitrag wird nicht erhoben.

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

50. Höhe der Eigenkapitalbeihilfen

(1) Eigenkapitalbeihilfen dürfen bis zu der nach dem Finanzierungsplan für das Bauvorhaben notwendigen Eigenleistung des Bauherrn, höchstens aber in folgender Höhe gewährt werden:

- a) für die Förderung eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes, des Kaufeigenheimes oder der Kleinsiedlung mit nur einer Wohnung bis zu 5500 DM;
- b) für die Förderung der Eigentümerwohnung in sonstigen Familienheimen, einer Eigentumswohnung oder einer Kaufeigentumswohnung bis zu 4400 DM;
- c) für die Förderung der Wohnung des Eigentümers in einem Mehrfamilienhaus bis zu 3900 DM;
- d) für die Förderung von zweiten Wohnungen in Familienheimen (ausgenommen Einliegerwohnungen) sowie von Mietwohnungen oder Genossenschaftswohnungen (ausgenommen Dachgeschoßwohnungen) je Wohnung bis zu 3300 DM;
- e) für die Förderung von Einliegerwohnungen in Familienheimen und von Dachgeschoßwohnungen je Wohnung bis zu 2800 DM.

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

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

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

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

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

51. Kündigung

(1) Das als Eigenkapitalbeihilfe gewährte **Darlehen** kann nur aus den im Darlehnsvertrag vorgesehenen Gründen zur Rückzahlung gekündigt werden, insbesondere wenn die geförderte Wohnung bei Auszug des Begünstigten — im Falle der Nr. 48 Abs. 4 des Nichtbegünstigten — nicht wieder einem Begünstigten im

Sinne der Nr. 45 zur Nutzung überlassen wird, es sei denn, die in Nr. 48 Abs. 1 genannte 10-Jahres-Frist wäre bereits abgelaufen.

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

C.

Sonderbestimmungen

I. Sonderbestimmungen für Familienheime

52. Eigentumsbindungen bei Eigenheimen und Kaufeigenheimen

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

53. Kaufeigenheime

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

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

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

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

54. Werkgeforderte Eigenheime und Kaufeigenheime

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

(2) Eine Förderung mit **öffentlichen Mitteln** ist nicht zulässig, wenn die abgeschlossenen Verträge vorsehen, daß der Betriebsangehörige das Eigentum am Eigenheim

bzw. das Erbbaurecht verliert, falls er aus dem Betrieb ausscheidet. Das Unternehmen kann jedoch verlangen, daß die Übertragung des Eigenheims zu Eigentum (Erbbaurecht) auf höchstens drei Jahre nach Bezugsfertigkeit hinausgeschoben wird.

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

- a) der Eigenheimbewerber freiwillig seine Arbeitsstelle aufgibt,
- b) dem Eigenheimbewerber aus wichtigem Grunde wegen eigenen Verschuldens das Arbeitsverhältnis rechtswirksam gekündigt wird.

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

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

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

55. Kleinsiedlungen

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

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

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

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

56. Trägerkleinsiedlungen

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

Kleinsiedlungsträger sind

- a) Gemeinden und Gemeindeverbände,
- b) Organe der staatlichen Wohnungspolitik, zu deren Aufgaben nach ihrer Satzung der Bau und die Betreuung von Kleinsiedlungen gehören,
- c) andere Unternehmen, die von dem Regierungspräsidenten (im Bereich des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk durch den Minister für Wiederaufbau — Außenstelle Essen — in Essen) als Kleinsiedlungsträger zugelassen sind. Unternehmen, die bis zum 31. 12. 1956 Trägerkleinsiedlungen ohne wesentliche Beanstandungen errichtet haben, gelten als zugelassen, sofern ihre Zulassung nicht widerrufen wird.

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

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

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

57. Siedlereignung und Siedlerauswahl

(1) Ein Bewerber ist als Kleinsiedler geeignet, wenn

- a) er fähig ist, die Kleinsiedlung mit seiner Familie zusammen ordnungsgemäß zu bewirtschaften,
- b) kein wichtiger Grund in der Person oder den Verhältnissen des Bewerbers der Überlassung der Kleinsiedlung entgegensteht.

(2) Die Bewerber sollen bei der Errichtung der Kleinsiedlung Selbsthilfe leisten, sofern sie nicht aus wichtigen Gründen dazu außerstande sind.

(3) Die Siedler sind besonders sorgfältig auszuwählen. Die Siedlerauswahl obliegt dem Kleinsiedlungsträger im Benehmen mit der zuständigen Gemeinde und möglichst nach Anhörung einer Siedlerorganisation.

(4) Der Kleinsiedler soll sich bei der Bewirtschaftung der Kleinsiedlung fachlich beraten lassen. Die fachliche Beratung gilt als gewährleistet, wenn der Kleinsiedler von einer für die Fachberatung anerkannten Siedlerorganisation betreut wird.

(5) Bei Eigensiedlern (vgl. § 10 Abs. 2 II. WoBauG) kann von der Anwendung des Absatzes 4 abgesehen werden.

58. Geltung der Bestimmungen über Eigenheime und Kaufeigenheime

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

59. Kleinsiedlungen für Landarbeiter und ländliche Handwerker

(1) Die Bestimmungen der Nrn. 55 bis 58 gelten auch für Sondermaßnahmen zur Förderung von Landarbeiter- und Handwerkerstellen im Rahmen der Kleinsiedlung für solche Personen, die hauptberuflich als Landarbeiter, Waldarbeiter (Forstarbeiter) oder ländliche Handwerker tätig sind. Die Tätigkeit eines Land- und Forstarbeiters ist als hauptberuflich anzusehen, wenn der Siedler selbst oder seine Ehefrau oder eine sonstige mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebende Person wenigstens 150 Tage im Jahr gegen Entgelt in einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb arbeitet.

(2) Zu den Land- oder Forstarbeitern rechnen auch die land- und forstwirtschaftlichen Angestellten sowie die den sachlichen Bedürfnissen der Land- und Forstwirtschaft dienenden ländlichen Arbeiter, wie z. B. Torf-, Drainage- und Wegearbeiter, außerdem Gärtner in ländlichen Gärtnereibetrieben, Fischer, Schäfer u. ä. m. Ausnahmsweise können auch Arbeiter solcher gewerblichen Betriebe, die — wie z. B. Brennereien, Molkereien, Sägewerke, unter Umständen auch Ziegeleien — mit der Land- und Forstwirtschaft eng zusammenhängen, berücksichtigt werden, wenn sie nach ihrer Lebenshaltung zur ländlichen Bevölkerung gehören.

(3) Handwerker sind als ländliche Handwerker anzusehen, wenn sie — z. B. als Maurer, Zimmerer, Schmiede, Schlosser und Stellmacher, unter Umständen auch Sattler und Schuhmacher — mit ihrer Tätigkeit den sachlichen Bedürfnissen der Landwirtschaft dienen.

II. Sonderbestimmungen für andere Wohnungen

60. Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

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

(2) Für Kaufeigentumswohnungen gelten im übrigen die Nrn. 52 und 53 sinngemäß.

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

61. Dauerwohnrecht

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

62. Miet- und Genossenschaftswohnungen

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

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

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

63. Betriebs- und Werkwohnungen

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

ten Art von gewerblichen Betrieben zur Verfügung zu halten sind (§ 53 II. WoBauG).

III. Sonderbestimmungen für Wohnheime

64. Wohnheime

Zum Bau von Wohnheimen dürfen der nachstelligen Finanzierung dienende **öffentliche Baudarlehen** unter sinngemäßer Anwendung der für die Bewilligung von **öffentlichen Baudarlehen** zum Bau von Wohnungen geltenden Vorschriften bewilligt werden; die Vorschriften der Nrn. 12 bis 15 über die Wohnungsgrößen und der Nr. 26 über die Mindestausstattung der Wohnungen finden keine Anwendung. Die „Bestimmungen über die Förderung des Baues von Wohnheimen im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen aus Wohnungsbau-mitteln — Wohnheimbestimmungen 1957 —“ v. 31. Mai 1957 (MBL. NW. S. 1525/SMBL. NW. 23723) sind neben diesen Wohnungsbauförderungsbestimmungen anzuwenden. Die mit RdErl. v. 10. 8. 1956 bekanntgegebenen „Allgemeinen technischen Bestimmungen und Merksätze für den Bau von Wohnheimen“ (MBL. NW. S. 1857/SMBL. NW. 23723) sind zu beachten.

IV. Sonderbestimmungen für den Ausbau und die Erweiterung bestehender Gebäude

65. Schaffung von Wohnraum durch Ausbau und Erweiterung

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

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

D.

Bewilligungsverfahren

I. Antragstellung und Vorprüfung der Anträge

66. Antragstellung

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

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

67. Vorprüfung der Anträge

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

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

- a) die Vollständigkeit der Antragsunterlagen;
- b) das Vorliegen der technischen Förderungsvoraussetzungen (Nr. 23 ff);
- c) die Angemessenheit der Gesamtkosten und Aufwendungen;
- d) die Berechnung und Zulässigkeit der Wohnflächengrößen;
- e) die richtige Ermittlung des beantragten **öffentlichen Baudarlelehens** entsprechend den gemäß Nr. 39 festgesetzten Darlehenssätzen, gegebenenfalls der beantragten Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen, der beantragten Familienzusatzdarlehen und **Eigenkapitalbeihilfen**;
- f) die Klärung der Eigentums- und Belastungsverhältnisse am Baugrundstück;
- g) alle sonstigen sachlichen und persönlichen Voraussetzungen der Förderung, wie der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit des Bauherrn, der fachlichen Eignung und Zuverlässigkeit des Betreuers oder des Beauftragten usw., bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen namentlich auch auf die Einhaltung der Jahresarbeitsverdienstgrenze (Nr. 3).

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

II. Bewilligung

68. Bewilligungsbehörden

Bewilligungsbehörden für die Bewilligung von **nachgestellten öffentlichen Baudarlehen**, von Einrichtungszuschüssen für Kleinsiedlungen, von Familienzusatzdarlehen oder von **Eigenkapitalbeihilfen** sind:

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

69. Aufgaben der Bewilligungsbehörden

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

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

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

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

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

(6) Die Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen an Ämter oder kreisangehörige Gemeinden, die gemäß Nr. 68 Buchstaben b) zu Bewilligungsbehörden erklärt worden sind, sowie an Wohnungsunternehmen, an denen die vorgenannten Gebietskörperschaften mit mehr als 50 vom Hundert beteiligt sind oder in deren Organen diese durch Bedienstete vertreten sind, bedarf der Zustimmung des Landkreises (§ 2 Abs. 5 Satz 1 WoBauFördNG). Bei kreisfreien Städten oder Landkreisen ist unter den gleichen Voraussetzungen die Wohnungsbauförderungsanstalt für die Erteilung der Zustimmung zuständig (§ 2 Abs. 5 Satz 2 WoBauFördNG). Die Zustimmung ist unter Beifügung des **Antrages auf Bewilligung öffentlicher Mittel** nebst Unterlagen und dem Entwurf des Bewilligungsbescheides zu beantragen. Über den Antrag ist durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Die Entscheidung soll in der Regel innerhalb von drei Wochen getroffen werden.

(7) Die Ablehnung eines **Antrages auf Bewilligung öffentlicher Mittel** ist dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen. Sie ist im Ablehnungsbescheid zu begründen.

70. Auflagen im Bewilligungsbescheid

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

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

71. Aufhebung und Widerruf des Bewilligungsbescheides

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

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

- a) der Bauherr (Begünstigte) der Bewilligungsbehörde oder — im Falle der Nr. 67 — der vorprüfenden Stelle vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat, die im Zusammenhang mit der Förderung des Bauvorhabens von Bedeutung sind;
- b) der Bauherr (Begünstigte) die der Bewilligung zugrunde liegenden Bestimmungen nicht einhält oder die Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheides nicht erfüllt;

- c) bis zum Abschluß des Darlehnsvertrages (Nr. 75 Abs. 2 Buchst. a) Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, daß der Bauherr (Begünstigte) nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig und kreditwürdig ist;
- d) Tatsachen eintreten oder bekannt werden, die dem Bauherrn (Begünstigten) auf die Dauer oder für einen nicht bestimmbaren Zeitraum die Erfüllung von Verpflichtungen unmöglich machen, die er auf Grund gesetzlicher Vorschriften, allgemeiner Rechts- und Verwaltungsverordnungen oder der Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides übernommen hat, soweit die Tatsachen von ihm zu vertreten sind;
- e) die Bewilligungsbehörde sich den Widerruf unter bestimmten Voraussetzungen im Bewilligungsbescheid ausdrücklich vorbehalten hat.

(3) Der Bewilligungsbescheid ist nur zu widerrufen, solange auf Grund dieses Bewilligungsbescheides noch kein Darlehnsvertrag abgeschlossen worden ist. Er soll in der Regel nur widerrufen werden, wenn durch das Verhalten des Bauherrn der mit der öffentlichen Wohnungsbauförderung verfolgte Zweck dauernd oder auf unbestimmte Zeit vereitelt wird.

72. Benachrichtigungs- und Auskunftspflicht der Bewilligungsbehörde

(1) Die Bewilligungsbehörde hat die Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich — spätestens innerhalb von 8 Tagen — von der Bewilligung öffentlicher Mittel zu benachrichtigen, indem sie ihr folgende Unterlagen geordnet und geheftet übersendet:

- a) eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Antrages auf Bewilligung öffentlicher Mittel;
- b) einen Satz der Bauzeichnungen und der Berechnungsunterlagen (Wohnflächenberechnung, Raummeterberechnung);
- c) eine Baubeschreibung;
- d) eine Abschrift des technischen Prüfungsberichtes (Muster Anlage 6 a WFB 1957);
- e) die Grundbuchblattabschrift, die Katasterhandzeichnung und den Auszug aus dem Liegenschaftsbuch.

(2) Von der Aufhebung, dem Widerruf, der Änderung oder der Ergänzung eines Bewilligungsbescheides ist die Wohnungsbauförderungsanstalt unverzüglich durch Übersendung einer Abschrift des entsprechenden Bescheides zu unterrichten.

(3) Der Wohnungsbauförderungsanstalt (Abteilung Statistik) und der für den Bauort zuständigen Wohnungsbehörde sind je eine Abschrift des Bewilligungsbescheides nebst einer Abschrift des Antrages auf Bewilligung öffentlicher Mittel sowie gegebenenfalls dem zuständigen Ausgleichsamt eine Abschrift des Bewilligungsbescheides (ohne Abschrift des Antrages) zu übersenden.

(4) Das für den Bauort zuständige Finanzamt ist gemäß Nr. 3 Abs. 2 Satz 4 der Verwaltungsanordnung über die Anerkennung steuerbegünstigter Wohnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz sowie über die Grundsteuervergünstigung nach dem Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetz des Bundes (VA-II. WoBauG) v. 20. April 1957 (BANz. 1957 Nr. 87 S. 1) unter Verwendung des mit RdErl. v. 8. 12. 1958 (MBL. NW. S. 2676/SMBl. NW. 23724) bekanntgegebenen Formblattes von der Bewilligung öffentlicher Mittel zu unterrichten. Die Aufhebung, der Widerruf, die Änderung oder Ergänzung des Bewilligungsbescheides ist diesem Finanzamt formlos mitzuteilen.

(5) Auf Verlangen der Wohnungsbauförderungsanstalt hat ihr die Bewilligungsbehörde Auskünfte über Vorgänge zu erteilen, die im Zusammenhang mit der Ausübung des Beanstandungsrechts nach § 14 WoBauFördNG von Bedeutung sein könnten. Die Bewilligungsbehörde ist verpflichtet, der Wohnungsbauförderungsanstalt auf Anforderung hin die Bewilligungsakten vorzulegen.

73. Aktenführung

Im Bewilligungsverfahren und gegebenenfalls im Prüfungsverfahren (Nr. 67) müssen alle Tatsachen von rechtserheblicher Bedeutung (z. B. ausnahmsweise zugelassene wesentliche Abweichungen von einer Sollbestimmung, Gründe für die Gestattung von Ausnahmen) aktenkundig gemacht werden.

III. Auszahlung und Verwaltung öffentlicher Mittel

74. Darlehnsverwaltende Stelle

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

75. Aufgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt als darlehnsverwaltende Stelle

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

(2) Zur Darlehnsvergabe gehören:

- a) der Abschluß des Darlehnsvertrages nach dem der Wohnungsbauförderungsanstalt vom Minister für Wiederaufbau genehmigten Muster;
- b) die Herbeiführung der Sicherung der öffentlichen Mittel (Nr. 76) gemäß den Bedingungen des Bewilligungsbescheides und eines Änderungs- oder Ergänzungsbescheides;
- c) die Auszahlung bewilligter öffentlicher Mittel (Nr. 77)

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

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

(4) Nach Anerkennung der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung übt die Wohnungsbauförderungsanstalt ohne Mitwirkung der Bewilligungsbehörde alle Rechte aus dem Darlehnsvertrag und der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel aus, sofern nicht im Darlehnsvertrag noch eine Mitwirkung der Bewilligungsbehörde vorgesehen ist. Sie entscheidet insbesondere allein über Vorrangseinräumungen, Pfandhaftentlassungen, Zinsstundungen, Tilgungsaussetzungen und Zinsniederschlagungen.

76. Sicherung der öffentlichen Mittel

(1) Die mit einem Bewilligungsbescheid bewilligten öffentlichen Mittel sind an dem Baugrundstück durch Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch an bereiteter Stelle in der Regel vor Fremddarlehen, die als Ersatz der Eigenleistung anerkannt sind (Nr. 34) sowie vor Grundpfandrechten zur Sicherung von Restkaufgeldforderungen und gestundeten Anliegerbeiträgen dinglich zu sichern. Der Anspruch auf Erbbauzinsen kann vor der Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel dinglich gesichert werden, wenn der Erbbauzins für die ganze Dauer der Laufzeit des Erbbaurechts im voraus bestimmt ist, Gleitklauseln nicht vereinbart sind und die Erbbauzinsen den Betrag von 4 vom Hundert des Verkehrswerts des Baugrundstücks im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht übersteigt. Für die Hypothekenbestellung ist das der Wohnungsbauförderungsanstalt

vom Minister für Wiederaufbau genehmigte Muster einer **Hypothekenbestellungsurkunde** zu verwenden. Sollen die **öffentlichen Mittel** an einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück dinglich gesichert werden, so dürfen die **aus öffentlichen Mitteln bewilligten Darlehen** zusammen mit den vor ihnen gesicherten Darlehen 80 vom Hundert des nach den Beleihungsrichtlinien öffentlich-rechtlicher Sparkassen ermittelten Beleihungswertes nicht übersteigen.

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

(3) Werden Familienzusatzdarlehen oder Eigenkapitalbeihilfen nicht gleichzeitig mit einem nachstelligen **öffentlichen Baudarlehen** bewilligt, so sind diese Darlehen im Grundbuchlichen Rang unmittelbar nach der gemäß Absatz 1 Satz 1 bestellten Hypothek dinglich zu sichern. Werden nachstelligen **öffentlichen Baudarlehen**, Familienzusatzdarlehen oder Eigenkapitalbeihilfen mit verschiedenen Bewilligungsbescheiden bewilligt, so ist für die Rangfolge der **Darlehen** untereinander die zeitliche Reihenfolge der Eintragung im Grundbuch maßgeblich.

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

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

(6) In den Fällen, in denen Gemeinden oder Gemeindeverbände selbst Bauherren, Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und Darlehnsnehmer sind, kann von einer dinglichen Sicherung der **öffentlichen Mittel** abgesehen werden.

(7) Die Bewilligungsbehörde kann in Ausnahmefällen auf Antrag des Bauherrn zulassen, daß ein Restkaufgeld mit dem Rang vor der **Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel** dinglich gesichert wird, wenn die für das Restkaufgeld vereinbarten Bedingungen den Bedingungen für Fremddarlehen (Nr. 35) entsprechen. Zur Vermeidung unbilliger Härten können in Ausnahmefällen solche dem Veräußerer eingeräumten Rechte, die in Abteilung II des Grundbuches eingetragen sind, den Rang vor der **Hypothek zur Sicherung der öffentlichen Mittel** erhalten. Das gilt nicht für Auflassungsvormerkungen.

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

(9) Bei Zusammentreffen von **Grundpfandrechten zur Sicherung der öffentlichen Mittel** sind **Grundpfandrechte zur Sicherung von** Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau nach § 254 LAG hinsichtlich der grundbuchlichen Rangfolge die Bestimmungen der Gem. RdErl. v. 24. 1.

1956 (MBL. NW. S. 386/SMBL. NW. 623) u. v. 10. 7. 1957 — I E III (LAA) — LA 3161 III — 73/52 — III B 3 — 4.00 — 1141/57 — betr. Lastenausgleich; hier: gleichzeitige Förderung von Wohnungseinheiten mit Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau gemäß § 254 Abs. 3 LAG und Arbeitgeberdarlehen (n. v.) zu beachten. Die Bestimmungen dieser Gem. RdErl. gelten sinngemäß auch beim Zusammentreffen von **Grundpfandrechten zur Sicherung der öffentlichen Mittel** und von **Grundpfandrechten zur Sicherung von** Darlehen zur Beschaffung von Wohnraum nach § 30 des Kriegsgefangenenentschädigungsgesetzes.

77. Auszahlung der öffentlichen Mittel

(1) Das nachstelligen **öffentliche Baudarlehen** ist — unbeschadet der Sonderregelung in Nr. 78 — grundsätzlich erst auszuführen, wenn

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

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

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

- a) in Höhe von 50 v. H. sofort,
- b) in Höhe von 40 v. H. nach Rohbaufertigstellung (grundsätzlich gegen Vorlage des Rohbauabnahmescheines) und Nachweis der Feuerversicherung gemäß Nr. 79,
- c) in Höhe von 10 v. H. nach sach- und fachgerechter Bezugsfertigstellung des Vorhabens (grundsätzlich gegen Vorlage des im wesentlichen beanstandungslosen Gebrauchsabnahmescheines).

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

(4) Die einzelnen Darlehnsraten und der Einrichtungszuschuß sind auf ein Baugeldkonto des Bauherrn bei einem von ihm bestimmten Kreditinstitut auszuführen, über das Bauherr nur gemeinsam mit dem Architekt-

ten oder mit dem Beauftragten verfügen kann. Der Bauherr hat sich zu verpflichten, auf dieses Baugeldkonto auch alle sonstigen für das Bauvorhaben vorgesehenen Finanzierungsmittel einzuzahlen oder einzahlen zu lassen. Im Falle der Betreuung richtet sich die Verfügungsberechtigung des Betreuers nach der ihm im Bauherren-Betreuer-Vertrag (Muster Anlage 7 WFB 1957) erteilten Vollmacht. Ausnahmen von den Sätzen 1 und 2 kann die Wohnungsbauförderungsanstalt allgemein oder im Einzelfall zulassen.

(5) Einrichtungszuschüsse für Kleinsiedlungen sind mit der zweiten Rate des **nachstelligen öffentlichen Baudarlehn**s auszahlbar.

(6) Das Familienzusatzdarlehen ist mit der ersten Rate eines bewilligten, **nachstelligen öffentlichen Baudarlehn**s oder — wenn es später als das nachstelligen öffentliche Baudarlehen bewilligt wird — nach Abschluß des Darlehensvertrages mit der Wohnungsbauförderungsanstalt, nach Vollzug der Hypothekenbestellungsurkunde in grundbuchmäßiger Form sowie nach Eintragung des zur Sicherung der öffentlichen Mittel erforderlichen Grundpfandrechts und erforderlicher Löschungsvermerkungen in das Grundbuch auszahlbar.

(7) Das als Eigenkapitalbeihilfe bewilligte Darlehen ist auszuzahlen

- a) in den Fällen der Nr. 47 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) und b) und Abs. 1 Nr. 2 mit der ersten Rate des bewilligten **nachstelligen öffentlichen Baudarlehn**s oder — wenn die Eigenkapitalbeihilfe später als das nachstelligen öffentliche Baudarlehen bewilligt wird — nach Abschluß des Darlehensvertrages mit der Wohnungsbauförderungsanstalt, nach Vollzug der Hypothekenbestellungsurkunde in grundbuchmäßiger Form sowie nach Eintragung der zur Sicherung des Darlehens erforderlichen Grundpfandrechte und erforderlicher Löschungsvermerkungen in das Grundbuch;
- b) in den Fällen der Nr. 47 Abs. 1 Buchst. c) und d) nach Abschluß des Darlehensvertrages mit der Wohnungsbauförderungsanstalt und rechtswirksamer Abtretung des Anspruchs auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens oder des Anspruchs auf Zuteilung aus dem Bausparvertrag an die Wohnungsbauförderungsanstalt.

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

78. Auszahlung vor dinglicher Sicherung

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

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

(3) Soweit Organe der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen, deren Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit außer Zweifel stehen, selbst Darlehensnehmer sind, kann die Wohnungsbauförderungsanstalt nach pflichtgemäßem Ermessen von dem Erfordernis der dinglichen Sicherstellung bis zur Auszahlung der zweiten Rate des **nach-**

stelligen öffentlichen Baudarlehns — bei Familienzusatzdarlehen und bei Eigenkapitalbeihilfen bis zur Rohbaufertigstellung — absehen. In Ausnahmefällen kann auch die dingliche Sicherstellung eines **nachstelligen öffentlichen Baudarlehn**s bis zur Auszahlung der Schlussrate — bei Familienzusatzdarlehen und Eigenkapitalbeihilfen bis zur Bezugsfertigstellung — zurückgestellt werden, namentlich dann, wenn andere gleichwertige Sicherheiten gestellt werden.

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

79. Feuerversicherung

Vor Auszahlung der zweiten Rate des **nachstelligen öffentlichen Baudarlehn**s — bei Familienzusatzdarlehen und Eigenkapitalbeihilfen vor Rohbaufertigstellung — hat der Bauherr den Nachweis zu erbringen, daß das Gebäude bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt oder einer der öffentlichen Aufsicht unterliegenden privaten Versicherungsgesellschaft in Form einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Brandschaden versichert ist. Die Bestimmungen des RdErl. v. 29. 9. 1955 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Feuerversicherung der mit Landesmitteln geförderten Wohnungen (MBl. NW. S. 1961/SMBl. NW. 2370) bleiben unberührt.

IV. Schlußabrechnung, endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung, Vordrucke

80. Schlußabrechnung

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

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

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

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

- a) der Verdacht besteht, daß **öffentliche Mittel** ganz oder teilweise für andere Zwecke verwendet worden sind als für die sie bewilligt worden sind;
- b) die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung unrichtige Angaben enthält oder von den Kostenansätzen der vorläufigen Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung erheblich abweicht;
- c) bei der Durchführung des Bauvorhabens von den der **Bewilligung der öffentlichen Mittel** zugrunde liegenden Bauzeichnungen und der Baubeschreibung wesentlich abgewichen worden ist.

Die Bewilligungsbehörde kann in den Fällen des Satzes 1 auf die Vorlage der Schlußabrechnung verzichten, wenn das **aus öffentlichen Mitteln gewährte Darlehen** gekündigt wird.

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

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

81. Änderung der Gesamtkosten oder der Finanzierungsmittel

(1) Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, daß sich die Gesamtkosten des 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 ist dem Bauherrn auf Antrag das bewilligte nachstellende öffentliche Baudarlehen (nicht auch eine Eigenkapitalbeihilfe) unter entsprechender Verringerung sonstiger zur Deckung der Gesamtkosten im Finanzierungsplan vorgesehener Fremdmittel oder barer Eigenleistungen zu belassen; die nach Nr. 32 vorgeschriebene echte Eigenleistung darf jedoch nicht gekürzt werden.

(2) Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, daß sich die Gesamtkosten des Bauvorhabens erhöht haben, so müssen die höheren Gesamtkosten durch zusätzliche Finanzierungsmittel des Bauherrn oder des privaten Kapitalmarktes (z. B. durch höhere Eigenleistungen, durch Erhöhung der erststelligen Hypothek) gedeckt werden.

(3) Bei Änderungen des Finanzierungsplanes ist ein Änderungsbescheid zu erteilen, der gegebenenfalls mit dem Mietgenehmigungsbescheid nach Nr. 17 Abs. 2 zu verbinden ist.

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

82. Vordrucke

(1) Die vom Minister für Wiederaufbau vorgeschriebenen oder von ihm der Wohnungsbauförderungsanstalt genehmigten Vordrucke und Vertragsmuster dürfen ohne seine Zustimmung nicht abgeändert werden, sofern in diesen Bestimmungen, in den Vorbemerkungen oder in den Anmerkungen zu den Vordrucken und Vertragsmustern nicht etwas anderes bestimmt ist.

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

E.

Vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen

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

(1) Auf Wohnungen, zu deren nachstelliger Finanzierung ein **öffentliches Baudarlehen** ganz oder teilweise

— sei es auch nur vorübergehend — in Anspruch genommen worden ist, finden die für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Bestimmungen auch noch nach der Rückzahlung des **öffentlichen Baudarlehens** Anwendung, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

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

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

84. Die für die Freistellung zuständige Stelle

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

85. Wirkungen der Freistellung

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

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

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

86. Rückzahlung vor Bezugsfertigkeit

Wird das **nachstellende öffentliche Baudarlehen** oder werden einzelne bereits ausgezahlte Raten dieses Darlehens vor der Bezugsfertigstellung der geförderten Wohnungen zurückgezahlt, so gelten die Bestimmungen der Nrn. 83 bis 85 mit der Maßgabe, daß die geförderte Wohnung schon vor der ersten Zuteilung von der Wohnraumbewirtschaftung freigestellt wird, wenn sie noch keinem Wohnungsuchenden zugeteilt worden ist. Ist die geförderte Wohnung nach Satz 1 schon vor ihrer ersten Zuteilung von der Wohnraumbewirtschaftung freizustellen, so ist das **öffentliche Baudarlehen** vom Tage seiner Auszahlung oder der Auszahlung der einzelnen Raten an mit jährlich 8 vom Hundert zu verzinsen. Die Zinsen sind mit der Rückzahlung des **öffentlichen Baudarlehens** oder der einzelnen Raten des **öffentlichen Baudarlehens** zu entrichten.

87. Ablösung des öffentlichen Baudarlehens

Der Eigentümer eines Familienheimes in der Form des Eigenheimes oder der Eigensiedlung, der Wohnungseigentümer einer eigengenutzten Eigentumswohnung und der Bewerber eines Familienheimes in der Form des Kaufeigenheims oder der Trägerkleinsiedlung kann nach Ablauf von zwei Jahren und vor Ablauf von 20 Jahren seit Bezugsfertigkeit über die vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Tilgungen hinaus das **öffentliche Baudarlehen** nach Maßgabe der „Verordnung über die Ablösung öffent-

licher Baudarlehen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Ablösungsverordnung)" v. 13. August 1957 (Beilage zum BAnz. Nr. 156) und der Bestimmungen des RdErl. v. 25. 11. 1957 betr. Ablösung von Landesdarlehen (MBI. NW. S. 2915/SMBI. NW. 2371) ganz oder in Teilen vorzeitig durch Zahlung noch nicht fälliger Leistungen abzüglich von Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen ablösen (§ 69 II. WoBauG).

F.

Übergangs- und Schlußbestimmungen**88. Ausnahmegenehmigungen**

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

89. Anwendung dieser Bestimmungen

(1) Diese Bestimmungen finden auf alle Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel Anwendung, über die nach dem 30. April 1960 durch Bewilligung entschieden werden soll, gleichgültig, ob die zu bewilligenden öffentlichen Mittel vor oder nach diesem Zeitpunkt bereitgestellt worden sind.

(2) Die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 finden auch Anwendung auf Bauvorhaben, die ohne Inanspruchnahme nachstelliger öffentlicher Baudarlehen erstellt werden sollen, wenn nach dem 30. April 1960 Aufwendungsbeihilfen oder Zinszuschüsse und Darlehen zur Deckung der für Fremddarlehen zu erbringenden Tilgungen gemäß § 42 Abs. 6 II. WoBauG aus öffentlichen Mitteln in Anspruch genommen werden sollen.

90. Anwendung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 in der ab 1. April 1958 geltenden Fassung

(1) Die „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen durch Landesdarlehen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB 1957) in der ab 1. 4. 1958 geltenden Fassung“ (MBI. NW. S. 487/SMBI. NW. 2370) mit den Änderungen v. 1. 7. 1959 (MBI. NW. S. 1659) werden am 30. April 1960 mit der Maßgabe gegenstandslos, daß sie künftig nur noch für die Abwicklung der nach ihnen geförderten Bauvorhaben anzuwenden sind.

(2) Soweit den Bewilligungsbehörden am 30. April 1960 im Einzelfall noch Anträge auf Bewilligung von öffentlichen Mitteln vorliegen sollten, die zwar den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 in der ab 1. April 1958 geltenden Fassung, nicht aber diesen Bestimmungen in der ab 1. Mai 1960 geltenden Fassung entsprechen, kann — abweichend von Nr. 89 und von Absatz 1 — über diese Anträge noch bis zum 31. Juli 1960 nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 in der ab 1. April 1958 geltenden Fassung entschieden werden, wenn dies zur Vermeidung einer unbilligen Härte für den Bauherrn erforderlich oder zur Vermeidung von Verwaltungsmehrarbeit zweckmäßig ist.

**Anlage 3 zum RdErl. v. 12. 4. 1960
III A 1 — 4.02 — 200/60**

**Bestimmungen
über die Höhe nachstelliger öffentlicher Baudarlehen
im Lande Nordrhein-Westfalen
(Darlehenssatzbestimmungen — DSB)
in der ab 1. Mai 1960 geltenden Fassung**

A.

Allgemeines

1. (1) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau des Landes Nordrhein-Westfalen werden öffentliche Baudarlehen zur anteiligen nachstelligen Finanzierung der bei der Errichtung von Wohnraum entstehenden Gesamtkosten bis zu einer Höhe bewilligt, die sich aus den nachfolgenden Bestimmungen ergibt.

(2) „Öffentliche Mittel“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen sind Wohnungsbaumittel, die im Haushalt des Landes Nordrhein-Westfalen und im Wirtschaftsplan der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen zur Förderung des Wohnungs- und Kleinsiedlungswesens ausgewiesen und zur Förderung des Baues von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes (öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau) bestimmt sind. „Öffentliche Baudarlehen“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen sind die aus diesen öffentlichen Mitteln von den Bewilligungsbehörden bewilligten und von der Wohnungsbauförderungsanstalt gewährten, zur Deckung von Gesamtkosten bestimmten Darlehen.

B.

**Nachstellende öffentliche Baudarlehen
zur Förderung von Wohnungen in Familienheimen
und von Eigentumswohnungen durch Neubau
oder Wiederaufbau**

2. (1) Das nachstellende öffentliche Baudarlehen zur Förderung von Hauptwohnungen, zweiten Wohnungen und Einliegerwohnungen in Familienheimen, die durch Wohnungsneubau oder durch den Wiederaufbau zerstörter Gebäude neu geschaffen werden sollen, beträgt für die 60 Quadratmeter große Wohnung 9900 Deutsche Mark (Grundbetrag). Das nachstellende öffentliche Baudarlehen für eine Wohnung mit einer größeren oder einer kleineren Wohnfläche ist dadurch zu ermitteln, daß dem Grundbetrag für jeden Quadratmeter über oder unter 60 Quadratmeter 110 Deutsche Mark hinzugerechnet oder von ihm abgezogen werden. Bei Wohnungen, die kleiner sind als 50 Quadratmeter, beträgt der Abzug 160 Deutsche Mark für jeden Quadratmeter unter 50 Quadratmeter. Bei der Ermittlung der Darlehenshöhe ist die Wohnfläche der Wohnung auf volle Quadratmeter aufzurunden.
- (2) Ist die Bewilligung von öffentlichen Mitteln als Aufwendungsbeihilfen im Sinne von § 42 Abs. 6 II. WoBauG davon abhängig, daß höchstens ein nachstellendes öffentliches Baudarlehen von zwei Dritteln des nach den Darlehenssatzbestimmungen möglichen Baudarlehens in Anspruch genommen wird, so ist dieser Höchstbetrag dadurch zu ermitteln, daß von einem Grundbetrag von 6600 Deutsche Mark für die 60 Quadratmeter große Wohnung und — bei größeren oder kleineren Wohnungen — von Zu- oder Abschlägen von 80 Deutsche Mark für jeden Quadratmeter über oder unter 60 Quadratmeter bzw. von 110 Deutsche Mark für jeden Quadratmeter unter 50 Quadratmeter ausgegangen wird.
- (3) Von den nach Absatz 1 oder Absatz 2 ermittelten Beträgen sind abzusetzen:
 - a) wenn an Stelle einer Arbeits- oder EBküche eine Wohnküche geschaffen wird: 300 Deutsche Mark;
 - b) wenn in der Wohnung kein eingerichteter Baderaum geschaffen wird: 400 Deutsche Mark;
 - c) wenn in der Wohnung nur ein mit Anschlüssen versehener Baderaum oder nur eine eingerichtete Brauseanlage oder wenn die Badeeinrichtung in der Waschküche geschaffen wird: 200 Deutsche Mark;
 - d) wenn bei Wohnungen von 80 Quadratmeter Wohnfläche und mehr Baderaum und Abort nicht getrennt werden: 100 Deutsche Mark;
 - e) wenn in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen keine Wohnungsabschlüsse vorgesehen werden, je Wohnung: 200 Deutsche Mark.
- (4) Das nachstellende öffentliche Baudarlehen erhöht sich
 - a) wenn die Wohnung mit Mehrraum-Kachelofenheizung ausgestattet wird, um 6 v. H.,
 - b) wenn die Wohnung mit Etagen- oder Zentralheizung ausgestattet wird, um 8 v. H.
 des nach Absatz 1 oder Absatz 2 ermittelten Betrages.
- (5) Werden Arbeitsküchen bis zu 10 Quadratmeter mit Einbauteilen (Schränken, Arbeitsplatten usw.) ausgestattet, so erhöht sich das nach den Absätzen 1 bis 4 ermittelte öffentliche Baudarlehen um die Hälfte der hierfür veranschlagten Anschaffungskosten, höchstens jedoch um 500 Deutsche Mark.

3. Werden in Erfüllung der Verpflichtung nach der Reichsgaragenordnung auf dem Baugrundstück Garagen geschaffen, so wird dem für das Familienheim nach Nr. 2 insgesamt ermittelten Betrage

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

hinzugerechnet. Der Zuschlag nach Satz 1 darf jedoch nur für soviel Wagenplätze gewährt werden, wie in dem Familienheim öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen werden.

4. Das nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung von Wohnungen in Familienheimen in der Form der Eigensiedlung oder der Trägerkleinsiedlung ist nach Nrn. 2 und 3 zu ermitteln. Dem hiernach für das Familienheim insgesamt ermittelten Betrag ist gemäß Nr. 55 Abs. 4 Satz 1 WFB 1957 — unbeschadet der Bewilligung eines Einrichtungszuschusses — ein Betrag von 1500 Deutsche Mark hinzuzuschlagen. In den Fällen der Nr. 55 Abs. 4 Satz 2 WFB 1957 kann der Zuschlag von 1500 Deutsche Mark auf bis zu 3000 Deutsche Mark erhöht werden.

5. Für das nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung von eigengenutzten Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen, die durch Wohnungsneubau oder durch Wiederaufbau zerstörter Gebäude geschaffen werden, gelten die Nrn. 2 und 3 sinngemäß.

C.

Nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung sonstiger Wohnungen durch Neubau oder Wiederaufbau

6. (1) Das nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung von Mietwohnungen, Genossenschaftswohnungen und sonstigen Wohnungen im Sinne des § 2 Abs. 2 Buchst. f) II. WoBauG, die durch Wohnungsneubau oder durch Wiederaufbau zerstörter Gebäude geschaffen werden sollen, beträgt für die 60 Quadratmeter große Wohnung 9000 Deutsche Mark (Grundbetrag). Das nachstellige öffentliche Baudarlehen für eine Wohnung mit einer größeren oder einer kleineren Wohnfläche ist dadurch zu ermitteln, daß dem Grundbetrag für jeden Quadratmeter über oder unter 60 Quadratmeter 100 Deutsche Mark hinzugerechnet oder von ihm abgezogen werden. Bei Wohnungen, die kleiner sind als 50 Quadratmeter, beträgt der Abzug 150 Deutsche Mark für jeden Quadratmeter unter 50 Quadratmeter. Bei der Ermittlung der Darlehenshöhe ist die Wohnfläche der Wohnung auf volle Quadratmeter aufzurunden.

(2) Ist die Bewilligung öffentlicher Mittel als Aufwendungsbeihilfen im Sinne von § 42 Abs. 6 II. WoBauG davon abhängig, daß höchstens ein nachstelliges öffentliches Baudarlehen von zwei Dritteln des nach den Darlehenssatzbestimmungen möglichen Baudarlehns in Anspruch genommen wird, so ist dieser Höchstbetrag dadurch zu ermitteln, daß von einem Grundbetrag von 6000 Deutsche Mark für die 60 Quadratmeter große Wohnung und — bei größeren oder kleineren Wohnungen — von Zu- oder Abschlägen von 70 Deutsche Mark für jeden Quadratmeter über oder unter 60 Quadratmeter bzw. von 100 Deutsche Mark für jeden Quadratmeter unter 50 Quadratmeter ausgegangen wird.

(3) Werden die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen geschaffen, so ist der Ermittlung des nachstelligen öffentlichen Baudarlehns zugrunde zu legen:

- a) im Falle des Absatzes 1 ein Grundbetrag von 8400 Deutsche Mark;
- b) im Falle des Absatzes 2 ein Grundbetrag von 5600 Deutsche Mark.

Die in den Absätzen 1 und 2 angegebenen Zu- und Abschläge für Wohnungen mit einer Wohnfläche über oder unter 60 Quadratmeter bleiben unverändert.

(4) Für die im Dachgeschoß eines drei- oder mehrgeschossigen Gebäudes liegenden Wohnungen beträgt

das nachstellige öffentliche Baudarlehen 75 v. H. des nach Absatz 3 ermittelten Betrages.

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

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

(6) Der nach den Absätzen 1 bis 4 für die einzelne Wohnung ermittelte Betrag erhöht sich um 6 v. H., wenn die Wohnung mit Mehrraum-Kachelofenheizung, mit Etagen- oder mit Zentralheizung ausgestattet wird.

(7) Werden Arbeitsküchen bis zu 10 Quadratmeter mit Einbauteilen (Schränken, Arbeitsplatten usw.) ausgestattet, so erhöht sich der nach den Absätzen 1 bis 6 auf die betreffende Wohnung entfallende Betrag um die Hälfte der für die Einbauteile veranschlagten Anschaffungskosten, höchstens jedoch um 500 Deutsche Mark.

7. Für Personenaufzüge in Mehrfamilienhäusern mit fünf bis acht Vollgeschossen erhöht sich der nach Nr. 6 für alle zu fördernden Wohnungen des Gebäudes ermittelte Betrag um 1200 Deutsche Mark für jedes mit einem Aufzug erreichbare, über dem Erdgeschoß liegende Vollgeschoß, in dem mindestens eine zu fördernde Wohnung liegt.

8. Werden auf dem Baugrundstück in Erfüllung der Verpflichtung nach der Reichsgaragenordnung Garagen geschaffen, die den zukünftigen Bewohnern der zu fördernden Wohnungen zur Verfügung stehen, so werden dem für alle zu fördernden Wohnungen des Gebäudes ermittelten Beträge hinzugerechnet:

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

Der Zuschlag nach Satz 1 darf jedoch nur für soviel Wagenplätze gewährt werden, wie auf dem Baugrundstück öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen werden.

9. Bei der Neuschaffung von Kinderspielplätzen gemäß Nr. 25 Abs. 6 WFB 1957 wird dem für alle zu fördernden Wohnungen des Gebäudes ermittelten Beträge ein Betrag in Höhe der Hälfte der für die Erstellung der Kinderspielplätze veranschlagten Kosten, höchstens jedoch 50 Deutsche Mark je geförderte Wohnung, hinzugerechnet.

D.

Nachstellige öffentliche Baudarlehen zur Förderung von Wohnungen durch Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung

10. (1) Bei der Neuschaffung selbständiger abgeschlossener Wohnungen durch Wiederherstellung beschädigter oder Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude gelten für die Höhe des nachstelligen öffentlichen Baudarlehns die Bestimmungen der Nr. 2, Nr. 4 Satz 1, Nr. 5 und Nr. 6 mit der Maßgabe, daß das nachstellige öffentliche Baudarlehen 50 v. H. der Baukosten der zu fördernden Wohnungen (ohne eventuellen Gebäuderestwert) nicht übersteigen darf.

(2) Absatz 1 gilt sinngemäß bei der Förderung baulicher Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden und Gebäudeteilen, die zur dauernden Nutzung bewohnter Wohnungen erforderlich sind (z. B. Wiederherstellung

von Dächern, Treppenhäusern usw.), sofern die baulichen Maßnahmen als Wiederherstellung im Sinne des § 16 Abs. 2 bis 4 II. WoBauG anzusehen sind.

E.

Nachstellende öffentliche Baudarlehen zur Förderung einzelner Wohnräume

11. (1) Das nachstellende öffentliche Baudarlehen zur Förderung einzelner Wohnräume in Mehrfamilienhäusern, die außerhalb eines Wohnungsabschlusses durch Wohnungsneubau oder durch Wiederaufbau zerstörter Gebäude geschaffen werden, beträgt 100 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche der zu schaffenden Wohnräume. Bei der Ermittlung der Darlehenshöhe ist die Wohnfläche der zu fördernden Wohnräume auf volle Quadratmeter aufzurunden.

(2) Werden die in Absatz 1 genannten Wohnräume im Dachgeschoß eines drei- oder mehrgeschossigen Gebäudes geschaffen, so beträgt das nachstellende öffentliche Baudarlehen 75 v. H. des nach Absatz 1 ermittelten Betrages.

(3) Die Absätze 1 und 2 finden auch Anwendung, wenn in Mehrfamilienhäusern durch Wiederherstellung beschädigter oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude einzelne Wohnräume innerhalb eines Wohnungsabschlusses geschaffen werden. In diesem Falle ist der Ermittlung der Darlehenshöhe außer der Wohnfläche der neugeschaffenen Wohnräume auch die Wohnfläche der neugeschaffenen Nebenräume (Flur, Diele, Bad usw.) zugrunde zu legen.

(4) Ist die Bewilligung öffentlicher Mittel für die in Nr. 6 Abs. 2 genannten Zwecke davon abhängig, daß höchstens ein nachstellendes öffentliches Baudarlehen von zwei Dritteln des nach den Darlehenssatzbestimmungen möglichen Baudarlehens in Anspruch genommen wird, so ist dieser Höchstbetrag nach den Absätzen 1 bis 3 unter Zugrundelegung eines Betrages von 70 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche zu ermitteln.

12. Sollen in einem Familienheim einzelne Wohnräume durch Ausbau oder Erweiterung des bestehenden Gebäudes geschaffen werden, und liegen die Voraussetzungen der Nr. 65 Abs. 2 WFB 1957 vor, so findet für die Ermittlung des nachstellenden öffentlichen Baudarlehens die Nr. 11 Abs. 1, 3 und 4 sinngemäß Anwendung.

F.

Aufrundung nachstellender öffentlicher Baudarlehen

13. (1) Das nach den vorstehenden Bestimmungen für die einzelne zu fördernde Wohnung oder für die zu fördernden Wohnräume ermittelte nachstellende öffentliche Baudarlehen ist — außer bei Eigentums- und Kauf-eigentumswohnungen — stets auf volle 10 Deutsche Mark aufzurunden. Bei Eigentums- und Kauf-eigentumswohnungen ist es stets auf volle 100 Deutsche Mark aufzurunden.

(2) Das nach den Nrn. 1 bis 12 und 13 Abs. 1 für die zu fördernden Wohnungen und Wohnräume eines Gebäudes ermittelte nachstellende öffentliche Baudarlehen ist stets auf volle 100 Deutsche Mark aufzurunden.

(3) Nachstellende öffentliche Baudarlehen von weniger als 1000 Deutsche Mark dürfen nicht bewilligt werden.

G.

Schlußbestimmungen

14. Von zwingenden Bestimmungen dieses Runderlasses darf die Bewilligungsbehörde nur mit vorheriger Zustimmung des Ministers für Wiederaufbau abweichen.
15. (1) Diese Bestimmungen treten mit dem 1. Mai 1960 in Kraft.
- (2) Die Bestimmungen des RdErl. v. 19. 12. 1956 betr. Förderung des sozialen Wohnungsbaues; hier: Festsetzung von Durchschnitts- und Höchstsätzen für nach-

stellende Landesdarlehen (MBI. NW. S. 2546/SMBI. NW. 2370) mit den Änderungen v. 10. 7. 1957 (MBI. NW. S. 1597) u. v. 25. 11. 1957 (MBI. NW. S. 2855) treten mit Ablauf des 30. April 1960 außer Kraft mit der Maßgabe, daß sie nur noch für die Abwicklung der bis zum 30. April 1960 nach ihnen geförderten Bauvorhaben anzuwenden sind.

(3) Soweit den Bewilligungsbehörden am 30. April 1960 im Einzelfall noch Anträge auf Bewilligung von öffentlichen Mitteln vorliegen sollten, bei denen das nachstellende öffentliche Baudarlehen entsprechend den in Absatz 2 genannten, außer Kraft tretenden Bestimmungen berechnet worden und höher ist, als sich nach den Nrn. 2 bis 13 ergibt, kann zur Vermeidung unbilliger Härten für den Bauherrn oder zur Vermeidung von Verwaltungsmehrarbeit — abweichend von den Absätzen 1 und 2 — noch bis zum 31. Juli 1960 ein nachstellendes öffentliches Baudarlehen bewilligt werden, dessen Höhe nach den in Absatz 2 genannten Bestimmungen berechnet ist.

Anlage 4 zum RdErl. v. 12. 4. 1960
III A 1 — 4.02 — 200/60

Bestimmungen

über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen — AufwBB)

in der ab 1. Mai 1960 geltenden Fassung

I. Allgemeines

1. Zweck der Förderungsmaßnahme

Nach Maßgabe dieser Bestimmungen und im Rahmen der verfügbaren Mittel werden gemäß § 42 Abs. 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) v. 27. Juni 1956 (BGBl. I. S. 523) i. d. F. des Änderungsgesetzes v. 26. September 1957 (BGBl. I. S. 1393) neben oder an Stelle von nachstelligen öffentlichen Baudarlehen nicht rückzahlbare Zuschüsse (Aufwendungsbeihilfen) gewährt, um die laufend entstehenden Aufwendungen oder die Belastung aus dem Kapitaleinsatz und aus der Bewirtschaftung für Wohnraum, der Gegenstand der Förderung ist, zu verringern.

2. Art der Mittel, Rechtsanspruch

(1) Aufwendungsbeihilfen werden aus öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gewährt. Die mit Aufwendungsbeihilfen geförderten Wohnungen sind daher öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des § 5 Abs. 1 II. WoBauG, auch wenn zur Deckung der Gesamtkosten dieser Wohnungen kein nachstellendes öffentliches Baudarlehen in Anspruch genommen wird.

(2) Auf die Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen besteht kein Rechtsanspruch.

3. Gegenstand der Förderung

(1) Gegenstand der Förderung ist — außer in den Fällen des Absatzes 2 — nur Wohnraum, der nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) mit nachstelligen öffentlichen Baudarlehen oder mit einem nachstelligen öffentlichen Baudarlehen und Annuitätshilfen nach den Annuitätshilfebestimmungen gefördert wird und für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) bestimmt ist.

(2) Wohnraum, der für Wohnungssuchende bestimmt ist, die nicht zu dem in Nr. 4 WFB 1957 aufgeführten Personenkreis gehören (sonstige Personen), kann mit Aufwendungsbeihilfen gefördert werden, wenn entweder kein nachstellendes öffentliches Baudarlehen oder höchstens ein nachstellendes öffentliches Baudarlehen in Höhe von zwei Dritteln des nach den Darlehenssatzbestimmungen möglichen Betrages in Anspruch genommen wird und wenn auch keine Annuitätshilfe nach den Annuitätshilfebestimmungen in Anspruch genommen wird.

II. Aufwendungsbeihilfen für Wohnraum für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen

4. Voraussetzung für die Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen

(1) Aufwendungsbeihilfen dürfen in den Fällen der Nr. 3 Abs. 1 — soweit in folgendem Absatz 2 nicht etwas anderes bestimmt ist —

- a) zur Deckung von laufenden Aufwendungen im Sinne der Nrn. 28 bis 38 der „Erläuterungen zur Aufstellung der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung“ (Anlage 8c WFB 1957) oder
- b) zur Verminderung der Belastung des Eigentümers (Bewerbers) im Sinne der Nrn. 45 bis 50 der Erläuterungen

bewilligt werden, wenn sich für den zu fördernden Wohnraum ohne die Aufwendungsbeihilfe eine Durchschnittsmiete oder Belastung ergeben würde, die den Betrag von 1,20 Deutsche Mark — bei Bauvorhaben mit einer überdurchschnittlichen Ausstattung oder mit besonderen Lagevorteilen den Betrag von 1,35 Deutsche Mark — je Quadratmeter Wohnfläche monatlich übersteigt.

(2) Ist bei Familienheimen, Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen eine Belastung zu ermitteln, so ist abweichend von Absatz 1 für die Feststellung, ob die Belastung des Eigentümers (Bewerbers) die dort angegebenen Beträge von 1,20 bzw. 1,35 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat übersteigt, der sich aus der Lastenberechnung ergebenden Belastung

- a) ein Betrag in Höhe von 4 vom Hundert von dem Teil der zur Finanzierung des Bauvorhabens vorgesehenen echten Eigenleistung hinzuzurechnen, der 15 vom Hundert der Gesamtkosten übersteigt, und
- b) ein Betrag in Höhe des Unterschiedes zwischen der Summe der Fremdmittel-Tilgung und 1 vom Hundert der Baukosten (bei Erbbaurechten 1 vom Hundert der Gesamtkosten) abzuziehen.

5. Höhe der Aufwendungsbeihilfe

(1) Die Aufwendungsbeihilfe darf den Betrag von 0,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht übersteigen. Eine Aufwendungsbeihilfe, die den Betrag von 0,05 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigt, darf nicht bewilligt werden.

(2) Im Rahmen des Höchstbetrages nach Absatz 1 darf eine Aufwendungsbeihilfe stets nur in der Höhe bewilligt werden, die erforderlich ist, um die Durchschnittsmiete oder Belastung auf den Betrag von 1,20 Deutsche Mark — bei Bauvorhaben mit einer überdurchschnittlichen Ausstattung oder mit besonderen Lagevorteilen auf 1,35 Deutsche Mark — je Quadratmeter Wohnfläche im Monat zu senken.

(3) Bei Familienheimen, Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen, für die eine Belastung zu ermitteln ist, ist der Berechnung der Aufwendungsbeihilfe die sich nach Nr. 4 Abs. 2 ergebende Belastung zugrunde zu legen.

(4) Der Berechnung der Aufwendungsbeihilfe nach den Absätzen 1 bis 3 ist die auf volle Quadratmeter aufgerundete Wohnfläche der mit der Aufwendungsbeihilfe zu fördernden Wohnungen und Wohnräume zugrunde zu legen.

(5) Der nach den Absätzen 1 bis 4 berechnete Jahresbetrag der Aufwendungsbeihilfe ist auf volle DM-Beträge aufzurunden.

6. Dauer der Aufwendungsbeihilfe

(1) Die Aufwendungsbeihilfe wird für die Dauer von 5 Jahren, gerechnet vom Ersten des auf den Bezug aller geförderten Wohnungen des Gebäudes folgenden Monats an bewilligt.

(2) Ergibt sich nach Ablauf des in Absatz 1 genannten Zeitraumes, daß die Durchschnittsmiete oder Belastung bei einem Wegfall der Aufwendungsbeihilfe allgemein oder im Einzelfall für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen nicht tragbar sein würde, so bleibt eine Prüfung vorbehalten, ob die Aufwendungsbeihilfe über den in Absatz 1 genannten Zeitraum hinaus gewährt wird, oder ob die Einzelmiete oder Belastung durch Miet- oder Lastenbeihilfen tragbar gestaltet werden kann.

(3) Wird die mit der Aufwendungsbeihilfe geförderte Wohnung innerhalb des in Absatz 1 genannten Zeit-

raumes frei und nicht wieder einem Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) zugeteilt, so endet die Gewährung der Aufwendungsbeihilfe mit dem Letzten des Monats, in welchem die Wohnung frei geworden ist.

III. Aufwendungsbeihilfen für Wohnraum für sonstige Personen

7. Zweck der Aufwendungsbeihilfe

Die Aufwendungsbeihilfe nach Nr. 3 Abs. 2 dient dazu, die Durchschnittsmiete oder Belastung für Wohnraum, welcher für sonstige Personen bestimmt ist, im Rahmen des nach Nr. 8 zulässigen Höchstbetrages so zu verringern, daß möglichst die in Nr. 16 Abs. 2 Buchstabe b) und Abs. 4 WFB 1957 genannten Beträge von 1,45 bzw. 1,60 bzw. 1,85 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat erreicht werden.

8. Höhe und Dauer der Aufwendungsbeihilfe

(1) Die Aufwendungsbeihilfe darf in den Fällen der Nr. 3 Abs. 2 den Betrag von 0,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Nr. 5 Abs. 1 Satz 2 gilt auch in diesen Fällen.

(2) Im Rahmen des Höchstbetrages nach Absatz 1 darf die Aufwendungsbeihilfe nur bis zu der Höhe bewilligt werden, die erforderlich ist, um die Durchschnittsmiete oder Belastung auf den Betrag von 1,45 Deutsche Mark — bei Bauvorhaben mit einer überdurchschnittlichen Ausstattung oder mit besonderen Lagevorteilen auf den Betrag von 1,60 Deutsche Mark und bei Wohnraum für den in Nr. 3 Abs. 4 und 5 Satz 2 WFB 1957 genannten Personenkreis auf den Betrag von 1,85 Deutsche Mark — je Quadratmeter Wohnfläche im Monat zu senken.

(3) Auf die Berechnung und Bewilligung der Aufwendungsbeihilfe nach Nr. 3 Abs. 2 finden die Bestimmungen der Nr. 5 Absätze 3 bis 5 sinngemäß Anwendung.

(4) Hinsichtlich der Dauer der Aufwendungsbeihilfe in den Fällen der Nr. 3 Abs. 2 gelten die Bestimmungen der Nr. 6 Abs. 1 und 2 entsprechend.

IV. Bewilligungsverfahren

9. Antragstellung

(1) Der Antrag auf Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen ist unter Verwendung des nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 vorgeschriebenen Antragsmusters bei der für den Bauort zuständigen Gemeinde- oder Amtsverwaltung (Nr. 66 Abs. 1 WFB 1957) zu stellen. Wird für das Bauvorhaben kein nachstelliges öffentliches Baudarlehen und auch kein Familienzusatzdarlehen in Anspruch genommen, so ist für den Antrag auf Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen das Antragsmuster Anlage 1 AnHB/AufwBB zu verwenden, das den Annuitätshilfebestimmungen als Anlage beigelegt ist.

(2) Dem Antrag ist eine Berechnung der Aufwendungsbeihilfe nach dem anliegenden Muster (Anlagen 1a und 1b AufwBB) beizufügen.

10. Bewilligung der Aufwendungsbeihilfe

(1) Über den Antrag auf Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen entscheidet die Bewilligungsbehörde für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (Nr. 68 WFB 1957) im eigenen Namen für Rechnung der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen (Nr. 74 WFB 1957) durch einen Bewilligungsbescheid, für den das nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 vorgeschriebene Muster zu verwenden ist.

(2) Wird für das Bauvorhaben kein nachstelliges öffentliches Baudarlehen und auch kein Familienzusatzdarlehen in Anspruch genommen, so ist für den Bewilligungsbescheid das Muster Anlage 2 AnHB/AufwBB zu verwenden, das den Annuitätshilfebestimmungen als Anlage beigelegt ist.

(3) Die Ablehnung des Antrages auf Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen ist dem Antragsteller unter Angabe der Ablehnungsgründe schriftlich mitzuteilen.

Anlagen
1a u. 1b

11. Auszahlung der Aufwendungsbeihilfe

(1) Bewilligte Aufwendungsbeihilfen werden durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen an den Bauherrn in zehn gleichen Halbjahresraten am 15. 6. und am 15. 12. eines Kalenderjahres auf ein von ihm bestimmtes Konto bei einem Kreditinstitut ausgezahlt. Die erste Halbjahresrate ist in voller Höhe in dem Kalenderhalbjahr auszus zahlen, in welchem die letzte der geförderten Wohnungen des Gebäudes bezogen worden ist.

(2) Vor Auszahlung des ersten Betrages einer bewilligten Aufwendungsbeihilfe ist mit der Wohnungsbauförderungsanstalt ein Zuschußvertrag nach einem Muster abzuschließen, das der Minister für Wiederaufbau der Wohnungsbauförderungsanstalt genehmigt hat. In diesem Vertrag hat sich der Bauherr zu verpflichten, Aufwendungsbeihilfen gegebenenfalls auch über den in Nr. 6 Abs. 1 angegebenen Zeitraum hinaus anzunehmen, und während der Dauer der Laufzeit der Aufwendungsbeihilfe der Wohnungsbauförderungsanstalt einen Wechsel in der Belegung der geförderten Wohnungen anzuzeigen.

(3) Der Wohnungsbauförderungsanstalt ist ferner durch eine Bescheinigung der zuständigen Wohnungsbehörde nachzuweisen:

- a) der Zeitpunkt des Bezuges der geförderten Wohnungen durch begünstigte Personen (Nr. 3 WFB 1957);
- b) bei der Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen zur Förderung von Wohnraum für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4 WFB 1957) die Nutzung der Wohnungen durch Angehörige dieses Personenkreises.

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

12. Schlußabrechnung

(1) Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung (Nr. 81 WFB 1957), daß sich die Aufwendungen oder die Belastungen aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung infolge von Umständen erhöht haben, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, so kann der Betrag der Aufwendungsbeihilfe im Rahmen des Höchstbetrages nach Nr. 5 oder Nr. 8 nachträglich erhöht werden.

(2) Ergibt die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung, daß sich der Betrag der Aufwendungen oder die Belastung aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung gegenüber dem der Bewilligung der Aufwendungsbeihilfe zugrunde liegenden Betrag verringert hat, so ist die bewilligte Aufwendungsbeihilfe zu kürzen, wenn und soweit andernfalls die Durchschnittsmiete oder Belastung unter die in Nr. 16 Abs. 2 und 4 WFB 1957 angegebenen Beträge sinken würde.

13. Rückforderung von Aufwendungsbeihilfen

(1) Geleistete Aufwendungsbeihilfen kann die Wohnungsbauförderungsanstalt nur aus den Gründen zurückerfordern, die in dem in Nr. 11 Abs. 2 genannten Zuschußvertrag angegeben sind. Der zurückzuzahlende Betrag ist — soweit in dem Vertrag nach Nr. 11 Abs. 2 nicht etwas anderes bestimmt ist — vom Tage der Rückforderung bis zum Eingang bei der Wohnungsbauförderungsanstalt mit 8 v. H. jährlich zu verzinsen.

(2) Absatz 1 gilt sinngemäß in den Fällen der Nr. 12 Abs. 2.

V. Schlußbestimmungen

14. Ausnahmegenehmigungen

Von zwingenden Bestimmungen dieses RdErlasses darf die Bewilligungsbehörde nur mit vorheriger Zustimmung des Ministers für Wiederaufbau abweichen.

15. Inkrafttreten

(1) Diese Bestimmungen treten am 1. Mai 1960 in Kraft.

(2) Die Bestimmungen über die Gewährung von Aufwendungsbeihilfen im Lande Nordrhein-Westfalen (Aufwendungsbeihilfebestimmungen — AufwBB) v. 15. 12. 1958 (MBl. NW. S. 2689/SMBI. NW. 2370) mit den Änderungen v. 1. 7. 1959 (MBl. NW. S. 1659) treten mit Ablauf des 30. April 1960 mit der Maßgabe außer Kraft, daß sie nur noch für die Abwicklung der nach ihnen bewilligten Aufwendungsbeihilfen gelten.

(3) Soweit den Bewilligungsbehörden am 30. April 1960 im Einzelfall noch Anträge auf Bewilligung von Aufwendungsbeihilfen vorliegen sollten, bei denen die Aufwendungsbeihilfe nach den in Absatz 2 genannten, außer Kraft tretenden Bestimmungen berechnet worden und höher ist, als sich nach den Nrn. 5 und 8 ergibt, kann zur Vermeidung unbilliger Härten für den Bauherrn oder zur Vermeidung von Verwaltungsmehrarbeit — abweichend von den Absätzen 1 und 2 — noch bis zum 31. Juli 1960 eine Aufwendungsbeihilfe bewilligt werden, deren Höhe nach den in Absatz 2 genannten Bestimmungen berechnet ist.

Anlage 1a AufwBB

**Berechnung der Aufwendungsbeihilfe
für Wohnungen
in Familienheimen, Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen (außer Vorratseigenheimen,
Vorratskleinsiedlungen und Vorratskauf Eigentumswohnungen)**

Betr.: Bauvorhaben des
(Name, Anschrift)

in
(Ort, Straße, Nr.)

Betreuer Beauftragter:
(Name, Anschrift)

A. Zur Berechnung erforderliche allgemeine Angaben

1. Wohnflächengrößen

- a) der Hauptwohnung des Familienheimes qm
b) der zweiten Wohnung des Familienheimes qm
c) der Eigentums-/Kaufeigentumswohnung qm

2. Mit Aufwendungsbeihilfen förderungsfähig sind von den unter 1. angeführten Wohnungen

- a) die für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen und gleichgestellte Wohnungsuchende (Nr. 4 WFB 1957)
zu fördernde(n) Wohnung(en) unter Nr. 1 Buchst. mit einer Wohnfläche von insgesamt

..... qm

- b) die mit $\frac{2}{3}$ des nach den Darlehenssatzbestimmungen möglichen öffentlichen Baudarlehens für sonstige Wohnungsuchende zu fördernde(n) Wohnung(en) unter Nr. 1 Buchst. mit einer Wohnfläche von insgesamt

..... qm

3. Aus der Lastenberechnung zu übernehmende Angaben

- a) Baukosten (bei Erbbaurechten Gesamtkosten) DM
b) Betrag der echten Eigenleistungen, die 15 v. H. der Gesamtkosten übersteigen DM
c) Gesamtbetrag der Fremdmittel — Tilgung DM

B. Berechnung der Aufwendungsbeihilfe

4. Belastung des Eigentümers (Bewerbers) jährlich DM
(Ziffer III der Lastenberechnung)

zuzüglich gem. Nr. 4 Abs. 2 Buchst. a) AufwBB DM

4 % von DM

(Betrag zu 3b)

abzüglich gem. Nr. 4 Abs. 2 Buchst. b) AufwBB

..... DM — 1 % von DM DM
(Betrag zu 3c) (Betrag zu 3a)

5. Fiktive Belastung des Eigentümers (Bewerbers) jährlich DM

oder monatl. = DM : 12 : qm
(Betrag zu 5) (Wohnfläche der Eigentümerwohnung)

= DM/qm

6. Tragbare Belastung des Eigentümers (Bewerbers)

..... DM $\times$ 12 $\times$ qm Wohnfl. d. Eigentümerwohnung DM

7. Unterschiedsbetrag zwischen 5 und 6 DM

8. Höchstbetrag der Aufwendungsbeihilfe jährlich

0,60 DM $\times$ 12 $\times$ qm Wohnfl. zu 2a = DM0,60 DM $\times$ 12 $\times$ qm Wohnfl. zu 2b = DM DM

9. Die Aufwendungsbeihilfe beträgt jährlich (jeweils den kleineren Betrag unter 7 und 8 einsetzen):

..... DM

**C. Belastung des Eigentümers (Bewerbers)
unter Berücksichtigung der Aufwendungsbeihilfe**

10. Belastung des Eigentümers (Bewerbers) lt. Ziff. III Lastenberechnung DM

abzüglich Aufwendungsbeihilfe (Betrag unter 9) DM11. Bleibt Belastung des Eigentümers (Bewerbers) jährlich DM

oder DM : 12 : qm Wohnfläche der Eigentümerwohnung

=

..... DM qm monatl

(im Bewilligungsbescheid anzugeben)

....., den 19.....

.....
(Unterschrift)

**Berechnung der Aufwendungsbeihilfe
für Miet- und Genossenschaftswohnungen
(einschl. Wohnungen in Vorratseigenheimen, Vorratskleinsiedlungen und Vorratskauf Eigentumswohnungen)**

Betr.: Bauvorhaben des
(Name, Anschrift)

in
(Name, Anschrift)

Betreuer Beauftragter:

A. Zur Berechnung erforderliche allgemeine Angaben

1. Wohnflächengrößen der öffentlich geförderten Wohnungen:

Wohnung		Wohnfläche der Wohnungen		Wohnung		Wohnfläche der Wohnungen	
Lfd. Nr.	Lage im Gebäude	für Wohnung- suchende mit geringem Einkommen qm	für sonstige Personen qm	Lfd. Nr.	Lage im Gebäude	für Wohnung- suchende mit geringem Einkommen qm	für sonstige Personen qm
1				Übertrag			
2				21			
3				22			
4				23			
5				24			
6				25			
7				26			
8				27			
9				28			
10				29			
11				30			
12				31			
13				32			
14				33			
15				34			
16				35			
17				36			
18				37			
19				38			
20				39			
Übertrag				40			
Gesamt-Wohnfläche							

2. Mit Aufwendungsbeihilfen förderungsfähig sind von den unter 1. angeführten Wohnungen

- a) die für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen und gleichgestellte Wohnungsuchende (Nr. 4 WFB 1957)
zu fördernden Wohnungen unter lfd. Nrn. mit einer Wohnfläche von insgesamt

..... qm

- b) die mit $\frac{2}{3}$ des nach den Darlehenssatzbestimmungen möglichen öffentlichen Baudarlehens für sonstige Wohnungsuchende zu fördernden Wohnungen unter lfd. Nrn. mit einer Wohnfläche von insgesamt

..... qm

3. Ohne Aufwendungsbeihilfen sollen die unter lfd. Nrn. angegebenen öffentlich geförderten Wohnungen erstellt werden mit einer Wohnfläche von insgesamt

..... qm

B. Berechnung der Aufwendungsbeihilfe

4. Von den Gesamt-Aufwendungen lt. Ziff. III der Wirtschaftlichkeitsberechnung in Höhe von DM

entfallen	auf Wohnraum unter		Auf den für sonstige Personen ohne AufwE zu fördernden Wohnraum	= DM/qm Wohnfläche
	Nr. 2a	Nr. 2b		
	a)	b)	c)	
4a) Teil-Aufwendg. DM				a)
4b) Teil-Aufwendg. DM				b)
4c) Teil-Aufwendg. DM				
5. Tragbare Miete				
a) Jahresbetrag DM				
b) Jahresbetrag DM				
6. Unterschiedsbetrag DM				
a) 4a—5a				
b) 4b—5b				
7. Höchstbetrag d. Aufwendungsbeihilfe				
a) Jahresbetrag DM				
b) Jahresbetrag DM				

8. Die Aufwendungsbeihilfe beträgt jährlich

- a) für den Wohnraum unter 2a
(jeweils den kleineren Betrag unter 6a und 7a einsetzen) DM
- b) für den Wohnraum unter 2b
(jeweils den kleineren Betrag unter 6b und 7b einsetzen) DM

insgesamt

..... DM

C. Durchschnittsmiete unter Berücksichtigung der Aufwendungsbeihilfe

9. Durchschnittsmiete für den mit Aufwendungsbeihilfen zu fördernden Wohnraum für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen

- a) Teil-Aufwendungen (Betrag unter 4a) DM
- b) abzüglich Aufwendungsbeihilfe (Betrag unter 8a) DM
- c) verbleibende Aufwendungen DM

Durchschnittsmiete = DM : 12 : qm =
(Betrag zu 9c) (Wohnfläche zu 2a)

..... DM/qm

10. Durchschnittsmiete für den mit Aufwendungsbeihilfen zu fördernden Wohnraum für sonstige Personen

- a) Teil-Aufwendungen (Betrag unter 4b) DM
- b) abzüglich Aufwendungsbeihilfe (Betrag unter 8b) DM
- c) verbleibende Aufwendungen DM

Durchschnittsmiete = DM : 12 : qm = DM/qm
 (Betrag zu 10c) (Wohnfläche zu 2b)

11. Durchschnittsmiete für den ohne Aufwendungsbeihilfen zu fördernden Wohnraum für sonstige Personen

Durchschnittsmiete = DM : 12 : qm = DM/qm
 (Betrag zu 4c) (Wohnfläche zu 3)

....., den 19.....

.....
 (Unterschrift)

— MBl. NW. 1960 S. 1097.

Einzelpreis dieser Nummer 3,— DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (je Einzelheft 0,15 DM) auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf;
Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post.
Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 6,— DM. Ausgabe B 7,20 DM.